



## RUUKINKADUN YMPÄRISTÖ (0618)

### Asemakaavan muutos, selostus



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### **Ruukinkadun ympäristö (0618), asemakaavan muutos**

Ensimmäinen kaupunginosa Kotkansaari, korttelin 129 tontti 8 ja osa tonteista 28–29, korttelin 136 tontti 6 ja osa tontista 7 sekä osa katu- ja puistoaluetta.

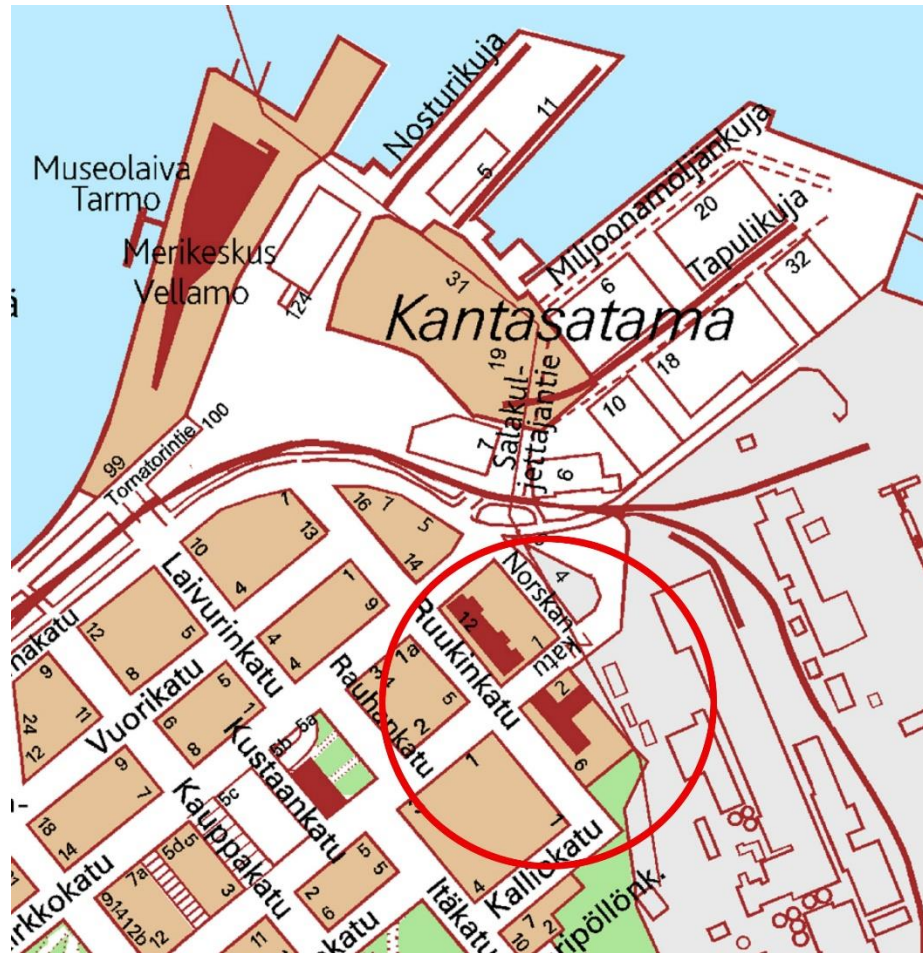
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 1.12.2018. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on laajennettu kattamaan myös linja-autoaseman ympäristö. Laajennetun kaavanmuutoksen vireilletulo, OAS ja nähtäville asetettu kaavaluonnos on kuulutettu 27.3.2024

Kaupunkirakennelautakunta  
Kaupunginhallituksessa  
Kaupunginvaltuustossa

Kotkan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

Yhteyshenkilö, kaavan valmistelija:

Maaria Mäntysaari  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 120 8725  
maaria.mantysaari@kotka.fi



*Kaavamuutosalueen sijainti. Ruukinkadun ympäristön suunnittelualue sijaitsee Kantasataman ja keskustan välissä.*

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 1. Kotkansaaren kaupunginosassa, Kotkansaaren koillisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi tonttia Ruukinkadun varrella sekä Kirkkokadun, Keskuskadun ja Satamakadun rajaama henkilöliikenneterminaalin LHA-1 kortteli. Lisäksi alueeseen kuuluu osia katualueesta ja puistoalueesta. Osoitteessa Ruukinkatu 12 on uusi, vuonna 2016 valmistunut poliisitalo. Osoitteessa Ruukinkatu 6 sijainnut vuonna 1964 valmistunut entinen poliisitalo purettiin syksyllä 2022 ja tontti on nyt tyhjiällä. Asemakaavan mukainen henkilöliikenneterminaalin kortteli ja Satamakadun puoleinen Keskuskadun uusi linjaus ovat toteuttamattomia. Niiden alueella on tällä hetkellä tehtaen pysäköintialuetta ja linja-autopysäköintiä.

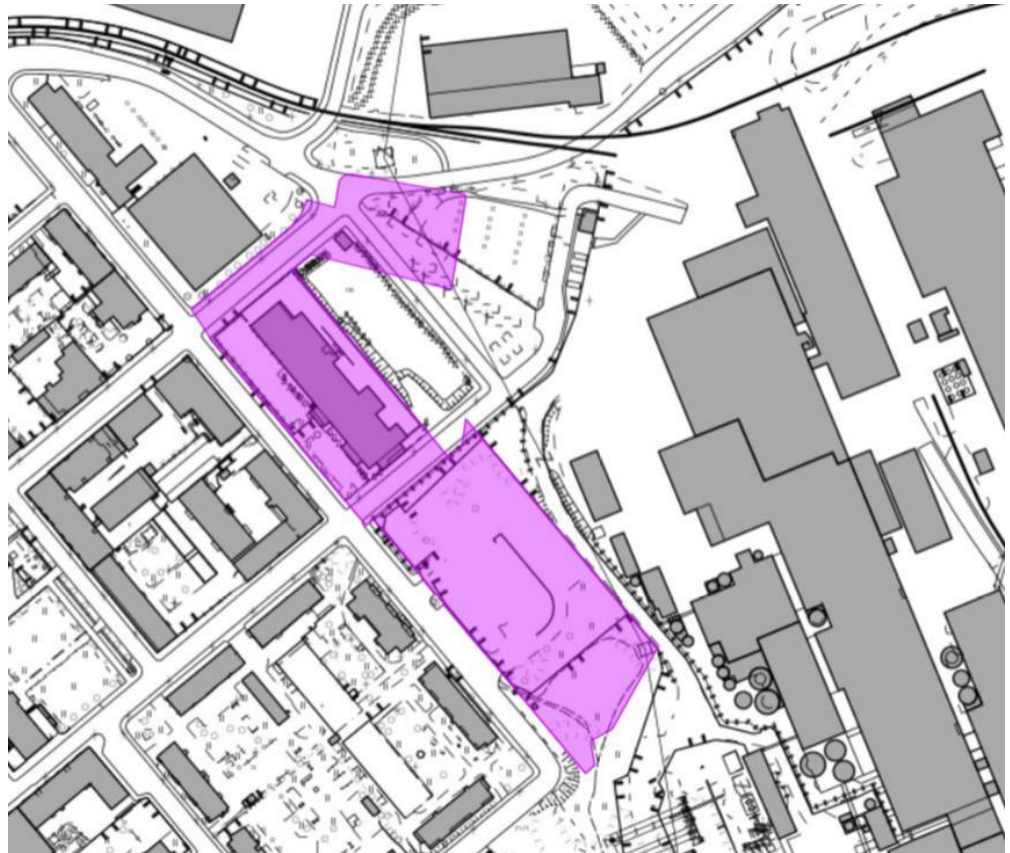
Suunnittelu alue on kokonaisuudessaan noin 2,3 ha.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Ruukinkadun ympäristö (0618), asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää ympäristön muutoksista aiheutuvia tarpeita kuten lähialueiden pysäköinnin ratkaisun helpottaminen, infraan liittyviä teknisiä muutostarpeita sekä lähi- ja paikallisliikenteen linja-autojen ja matkustajaliikenteen solmukohdan kehittämistä.

Suunnittelualueella on voimassa olevien asemakaavojen mukaan yleisten rakennusten korttelialuetta sekä hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta sekä henkilöliikenneterminaalien korttelialuetta. Tarkoitus on muuttaa asemakaavaa uuden poliisitalon tontin (Ruukinkatu 12) osalta vastaamaan nykyistä käyttöä, tontin todellinen rakennusoikeus huomioiden. Vanhan poliisitalon tontin (Ruukinkatu 6) osalta asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta mahdollistamaan rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen. Henkilöliikenneterminaalien osalta tavoitteena on säilyttää voimassa olevan asemakaavan tavoite yhdistetystä lähi- ja kaukoliikenteen linja-autoasemasta, mutta muuttaa korttelialuumerkintä liikennealuemerkinnäksi. Ruukinkadun ja Satamakadun välinen Kirkkokadun osalta on tavoitteena muuttaa kaavaa siten, että henkilöliikenneterminaalien korttelialueen osa muutetaan katualueeksi, jolle voidaan toteuttaa kävely- ja polkupyöräilypainotteinen katuosuus. Keskuskadun osalta muutostarve liittyy pieneen kolmion muotoiseen teollisuuskorttelin osaan, joka on tavoitteena liittää katualueen osaksi.



*Ruukinkadun ympäristön kaavamuutosalueen likimääräinen raja-  
aus pohjakartalla.*

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	2
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	3
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	4
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b> .....	6
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista</b> .....	6
2 TIIVISTELMÄ .....	7
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	7
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	7
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2 Luonnonympäristö .....	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	12
3.1.4 Maanomistus .....	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	27
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve</b> .....	27
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	27
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	27
4.3.1 Osalliset .....	27
4.3.3 Viranomaisyhteistyö .....	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	31
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	31
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	33
<b>5.3 Aluevaraukset</b> .....	34
5.3.1 Korttelialueet .....	34
5.3.2 Muut alueet .....	34
<b>5.4 Kaavan vaikutukset</b> .....	35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	37
5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin .....	37
5.4.4 Lapsivaikutusten arviointi .....	38
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus</b> .....	38
<b>5.6 Nimistö</b> .....	39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	39

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 21.3.2024
2. Asemakaavakartta määräyksineen LUONNOS
3. Bussiterminaalien asemapiirros ja leikkauspiirustukset sekä Keskuskadun katusuunnitelma välillä Ruukinkatu – Satamakatu ja katusuunnitelmaselostus, Ramboll 24.1.2024
4. Asemakaavan seurantalomake

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Pilaantuneiden maa-ainesten selvitys, Ramboll 16.11.2023
2. Risteämälausunto Kotkan kaupungin Keskuskadun bussiterminaalien rakentamisesta Kymenlaakson Sähkö Oy:n 110kV:n voimajohdon Kotka-Kyminlinna (Sutu 1121) pylväsvälille 2-3, ELTEL NETWORKS Oy 14.12.2023
3. TUKES lausunto MM KotkaMills Boards Oy:n tehdasalueella vuonna 2023 totutettujen turvallistamistoimenpiteiden loppuunsaattamisesta, heinäkuu 2023
4. TUKES lausunto tarkastuskäynnistä MM KotkaMills Boards Oy:n tehdasalueen turvallistamistoimenpiteet; Riskiarviointiraportin ja mallinnuksen päivittäminen vastaamaan keväällä 2023 loppuun saatettuja turvallistamistoimenpiteitä, marraskuu 2023.
5. Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018
6. Kotkan tie- ja katuverkko-suunnitelma 2030, Tiehallinto, Linea konsultit
7. Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Strafica, Sito 30.4.2018
8. Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018
9. Kotkan Kantasatama Ympäristömeluselvitys, Akukon 2015
10. Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 17.5.2018
11. Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi Museovirasto 2007
12. Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu/RKY-kohteet/Stora Enson tehtaat
13. Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunki 2018
14. Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Kotkan kaupunki 23.4.2018
15. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi 6.3.2018
16. Kotkan Kantasataman perhosselvitys, Kotkansiipi 1.10.2014
17. Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2/2013
18. Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278
19. Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT working papers 50, Espoo 2006
20. Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008
21. Kantasataman polkupyöräreitit 2014
22. Kantasatama\_kadut\_A3\_2000, 2018
23. Kantasataman liikennesuunnitelma luonnos 24.8.2018 Sitowise
24. Kotkan keskustan osayleiskaava
25. Kotkan – Haminan seudun strateginen yleiskaava

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 1.12.2018. Asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta on laajennettu ja sen vireilletulo on kuulutettu 27.3.2024.

Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 3.12.–31.12.2018 ja 15.3.2019–29.3.2019. Suunnittelualueen laentamisen seurauksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on päivitetty ja se on asetettu nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 27.3.–30.4.2024.

Asemakaavan luonnos on asetettu nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 27.3.–30.4.2024 mielipiteiden esittämistä varten.

Aloite asemakaavanmuutoksesta on tullut Kotkan kaupungilta. Lainvoimaisessa asemakaavassa uusi henkilöliikenneterminaali rajautuu Satamakatuun ja osittain sen nykyisen sijainnin päälle. MM KotkaMills Boards Oy:n on toteuttamassa asemakaavan mukaisen teollisuusalueen laajennuksen, minkä seurauksena Keskuskatu siirretään lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle sijaintipaikalle. Samalla tavoitteena on toteuttaa yhdistetty lähi- ja kaukoliikenteen matkustajaliikenteen alue uuden valmisteilla olevan suunnitelman pohjalta. Kotkan kaupunki ja MM KotkaMills Boards Oy ovat neuvotelleet muutokseen liittyvästä maanvaihdosta ja valmistelleet siihen liittyvää sopimusta, joka on tavoitteena allekirjoittaa keväällä 2024.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa linja-autoaseman sekä siihen liittyvän liikenteen uudelleenjärjestelyt, luomalla parhaat mahdolliset edellytykset sekä lähi- että kaukoliikenteen osalta. Henkilöliikenneterminaalin kortteli poistuu ja sen tilalle mahdollistuu linja-autoliikenteelle osoitettu liikennealue. Asemakaavan muutoksella muutetaan uuden poliisitalon tontti vastaamaan nykyistä käyttöään, tontin todellinen rakennusoikeus huomioiden. Vanhan poliisitalon tontille osoitetaan mahdollisuus pysäköintilaitoksen rakentamiselle ja tontin itäosan viheralue osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jonka kautta vahvistuu jalankulkureitti olemassa olevalle puistoalueelle. Kaavanmuutos mahdollistaa korttelialueiden kehittämisen ja rakentamisen sekä Kirkkokadun koillisosan muuttamisen jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan muutosalueen rakentaminen tulee koostumaan useasta hankkeesta. Kortteleiden, liikennealueen, katualueen ja viheralueen rakentaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoimansa. Uuden poliisitalon tontti on jo rakennettu, jonka osalta kaava on toteava.

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

###### *Lähiympäristön suunnitellut tai toteutetut muutokset ja taustoja*

Kaava-alueen vieressä oleva Kantasataman alue on kaavoitettu monipuoliseksi liike-, tapahtuma-, kulttuuri- ja asumistoimintojen keskittymäksi. Kantasataman alueelle on Merikeskus Vellamon läheisyyteen juuri valmistunut Satama Areena -tapahtumakeskus ja sen viereen on vuonna 2024 avautumassa XAMK -kampus. Suunnitteilla on myös Satama torin rakentaminen. Kantasataman alueella on käynnissä Kantasatama III asemakaavanmuutoksen laatiminen, jolla tutkitaan alueen kehittämistä outlethankkeen rauettua.

Kaava-alueen viereisellä alueella on suunnitteilla useita muutoksia, mm. tehdasalueen länsiosaan toteutettavan työntekijöiden pysäköintialueen ja Keskuskadun uuden linjauksen toteuttamisen myötä. Kirkkokatuun, Satamakatuun ja Keskuskatuun asemakaavassa rajautuvaksi osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialue sekä siihen rajautuva Keskuskadun jatke ovat toteuttamatta. Nykyinen linja-autoasema sijaitsee pääosin MM KotkaMills Boards Oy:n teollisuuskorttelin ja Keskuskadun alueilla, ja vain pieneltä osin asemakaavalla osoitetun henkilöliikenneterminaalin korttelin alueella. Asemakaavassa henkilöliikenneterminaalin korttelialue on osoitettu sekä paikallis- että kaukoliikenteen linja-autoasemaksi. Alueelle saa myös sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kioski-, myymälä- ja ravintolatiloja. MM KotkaMills Boards Oy suunnittelee parhaillaan työntekijöiden pysäköintialueen toteuttamista teollisuuskortteliin, mikä edellyttää nykyisen linja-autoaseman siirtämistä uuteen sijaintiin.



*Ilmakuva: Etualalla uusi poliisitalo ja sen takana linja-autojen ja ajoneuvojen pysäköimiseen käytettyä avointa asfaltoitua aluetta. Oikealla erottuu sittemmin purettu vanha poliisitalo.*



Asemakaavamuutosalue sijaitsee MM KotkaMills Boards Oy:n tuotantolaitoksen konsultointivyohtyhykkeellä. Laitokselle on laadittu riskianalyysi ja siihen liittyvä leviämismallinnus. Kantasataman alueen käyttöönnoton ja lähiympäristön suunnittelun ehdoksi on asetettu joukko turvallisamistöimempiteitä viereisellä MM KotkaMills Boards Oy:n tehtaan alueella. Kyseiset turvallisamistöimempiteet on toteutettu keväällä 2023. TUKES on hyväksynyt uudet turvallisamistöimempiteet ja valvonut niiden toteutusta sekä antanut asiaan liittyvän lausunnon kesällä 2023. Ruukinkadun asemakaavamuutoksen käynnistyessä kaavan tavoitteena olleesta turvallisamistöimempiteisiin liittyneestä uudesta teollisuusalueen tielinjauksesta ja Ruukinkatu 6 eli entisen poliisitalon tontin sekä viereisen puistoalueen osittaisesta käytöstä tiealueeksi on kuitenkin luovuttu. Ruukinkatu 6 kaavan laadinnan tavoite on tältä osin muuttunut ja korttelirajaus voi säilyä tältä osin ennallaan. Tuotantolaitoksella marraskuussa 2023 pidetyssä tarkastuksessa TUKES kuitenkin edellytti, että riskianalyysi päivitetään vastaamaan turvallisamistöimempiteiden jälkeistä tilannetta, minkä jälkeen asemakaavamuutoksissa voidaan edetä.

#### *Kaavamuutosalue*

Ruukinkatu 6 tontilla sijainnut vanha vuonna 1964 valmistunut, käytöstä poistettu poliisitalo on purettu syksyllä 2022 ja tontti on nyt rakentamaton. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Osoitteessa Ruukinkatu 12 sijaitsee uusi poliisitalo. Uuden poliisitalon tontille Ruukinkatu 12:ssa on Kantasatama II kaavamuutoksen myötä jäänyt merkintä 15 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta. Tonttia koskevan asemakaavan rakennusoikeus on alun perin osoitettu laajemmalle alueelle, jolloin se ei kaavamuutoksen jälkeen vastaa tontin todellista rakennusoikeutta. Tontille ei ole suunnitteilla nykyisestä poikkeavaa käyttöä tai muutoksia. Kaavamuutoksen yhteydessä on mahdollista huomioida mahdollisia tontinomistajan muutostoiveita. Tontti on Senaatin omistuksessa.

Linja-autoaseman alueelle on tavoitteena sijoittaa seitsemän lähtölaituria, matkustajien odotuskatoksia, polkupyöräpysäköintipaikkoja, kuljettajien taukotilat sekä mahdollisia muita alueen käyttöön ja huoltoon liittyviä toimintoja. Tulolaiturit (3kpl) sekä saattoliikenteen pysäköinti on tavoitteena sijoittaa rakennettavalle Keskuskadun jatkeelle, joka ei sisälly kaavamuutosalueeseen. Ajantasaus ja charter -bussipaikoille tutkitaan vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Linja-autoaseman alue on soittain kaupungin ja osittain MM KotkaMills Boards Oy:n omistuksessa.

Kaavamuutos kohdentuu osaan Kirkkokadusta sekä pieniin osiin Satamakadusta ja Keskuskadusta. Ruukinkadun ja Satamakadun välisen Kirkkokadun osuutta on tavoitteena muuttaa siten että siitä voidaan toteuttaa kävely- ja polkupyöräilypainotteinen katuosuus, jolla liittyvä bussiliikenne, viranomaisliikenne ja huoltoliikenne on sallittua. Satamakatua hallitsee runsas liikenne, joka koostuu henkilöautoista, linja-autoista sekä MM KotkaMills Boards Oy:n tehtaalte suuntaavasta raskaasta liikenteestä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta voimassa olevan asemakaavan mukaiseen Keskuskadun linjaukseen.

Kaavoituksen tavoitteena on ratkaista alueen toiminnallisia tarpeita ja samalla huomioida kaupunkikuvallisia ja virkistysellisiä arvoja.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### *Maisemarakenne, luonnonolot*

Kaava-alueella painottuu huomio korkeustasojen vaihteluun. Maapinnan korkeus vaihtelee linja-autoaseman +2.6 m ja viheralueen +24.5 m välillä. Kirkkokatu ja Keskuskatu nousevat linja-autoaseman tasolta Ruukinkadulle osin jyrkästi. Kirkkokatu saavuttaa Ruukinkadun tasolla + 6.9 m ja Keskuskatu tasolla +12.3 m. Poliisiaseman uusi ja vanha kortteli sijaitsevat kantakaupungin korkeustasolla, samalla kun linja-autoaseman tasaisempi alue sijaitsee selvästi alemmalla korkeustasolla kuten leveänä liikenneväylänä erottuva Satamakatu ja Kantasataman alue. Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitseva puistoalue sijaitsee suunnittelualueen korkeimmalla kohdalla ja jatkuu kaava-alueen ulkopuolella kaakossa korkeana maisemallisena avokalliomuodostumana. Suunnittelualueeseen ei sisälly vesistöä.

Suunnittelualue on pääosin ihmisen toimien muokkaamaa, jo entuudestaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Maanpinta on laajasti asfaltoitu tai sorapohjaista liikennealuetta, joten kasvillisuutta on vähän. Alueella esiintyy tavanomaista kaupunkiympäristön kasvillisuutta ja ruderaattialueen kasvillisuutta. Alueelta löytyy pietaryrttiä (*Tanacetum vulgare*), pujoa (*Artemisia vulgaris*) sekä vieraslajia kanadankoiransilmää (*Conyza canadensis*). Uuden poliisiaseman tontille on rakentamisen yhteydessä laadittu pihasuunnitelma, jonka mukainen kasvillisuus on istutettua hoitonurmikkoa, koristepuita ja pensaita. Suunnittelualueen ulkopuolella, kasvaa kapeana kaistaleena pietaryrttiä ja maitohorsmaa (*Epilobium angustifolium*). Lisäksi alueella on vähän kurtturuusua (*Rosa rugosa*), joka on vieraslaji. Kaupungin puistotoimi on pyrkinyt aktiivisesti poistamaan alueen vieraslajeja sekä kylvämällä ja istuttamalla suosimaan esim. Kantasataman alueella kotoperäistä merenrannan paahteensietäjä kasvillisuutta.

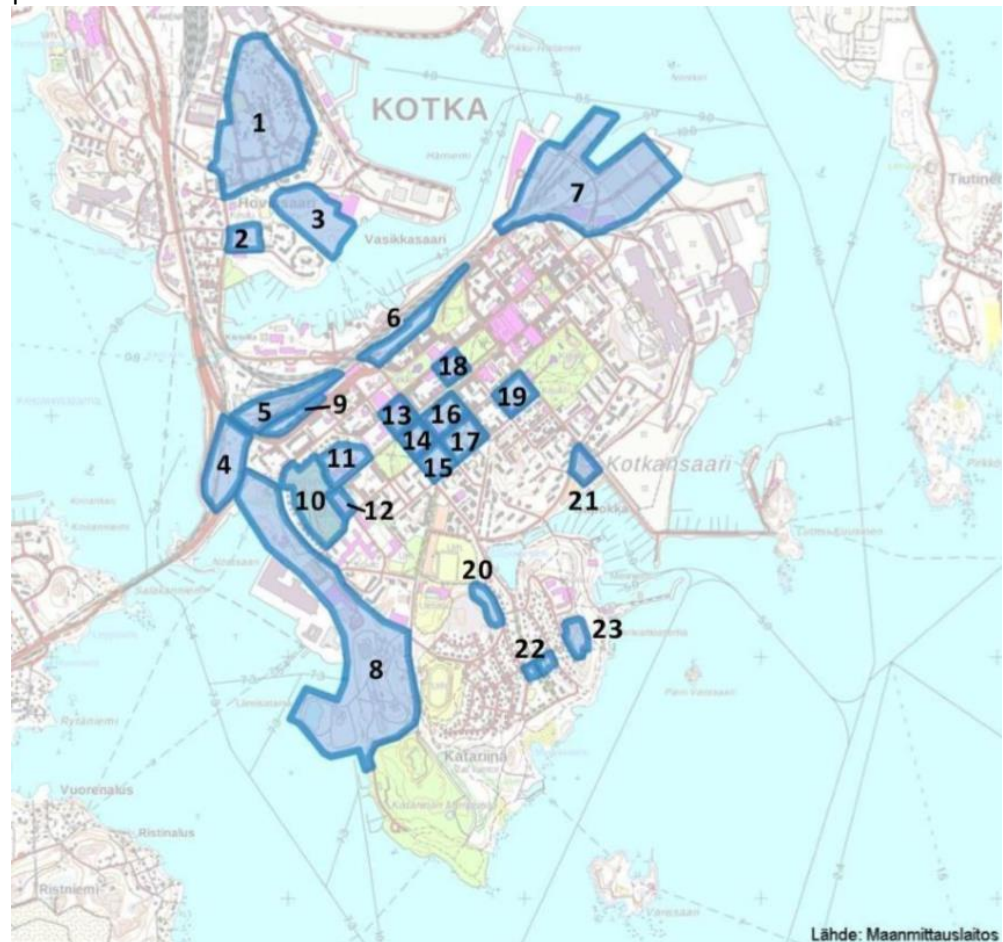
Kaavanmuutos alueella ainoastaan kaakkoisosan puistoalue on muokkaamattomampaa ja luonnonmukaisempaa ympäristöä. Puistoalue on kaavanmuutosalueen vehrein alue. Alarinteellä kasvaa harvakseltaan pienehköjä puita kuten pihlajia, vaahteroita, koivuja ja mäntyjä sekä kulttuuriperäistä kasvillisuutta kuten ruusuja ja syreenejä. Puistoalue jatkuu suunnittelualueen ulkopuolella kaakkoon osin avokalliona ja osin melko vähähumuksisena kuivana rinnenriittynä, jolla kasvaa kuivaan elinympäristöön sopeutunutta kasvillisuutta kuten mm. maksaruohoja.

#### *Luonnonsuojelu*

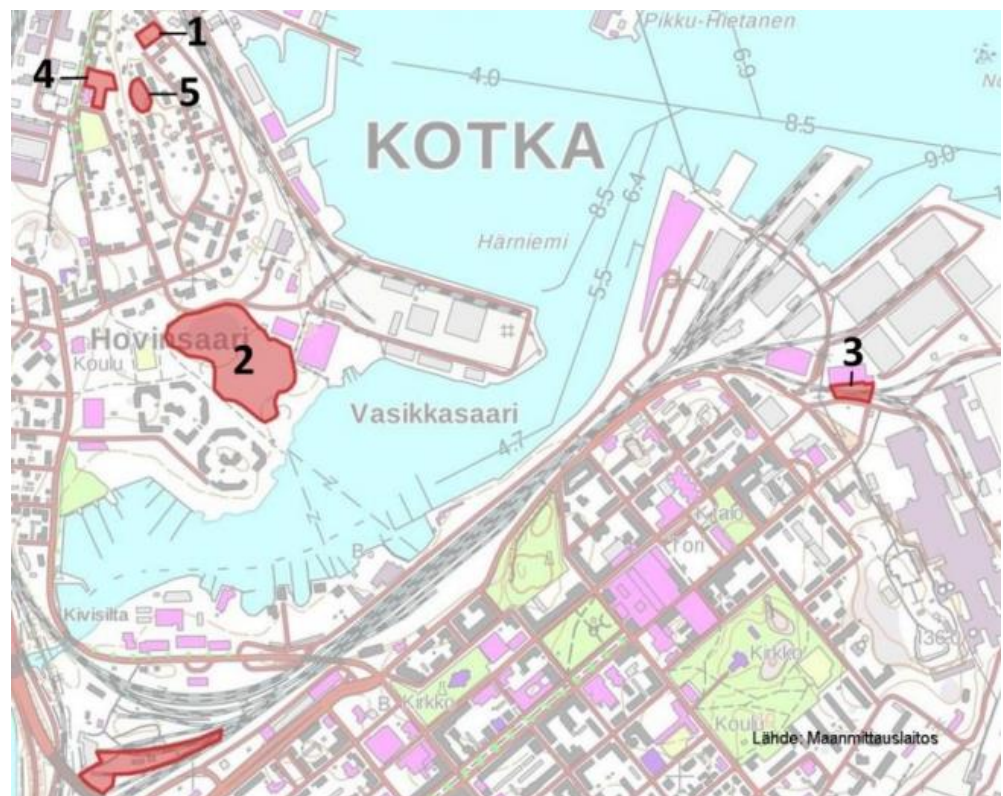
Kaavanmuutosalueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia erityisarvoja. Kotkansaaren luontoarvoja on selvitetty Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ja siitä on 6.3.2018 päivätty Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys. Kaava alue rajautuu pohjoisosaltaan luontoselvityksen yhteydessä tarkemmin selvitettyyn alueeseen nro 7, mutta suunnittelualue on luontokohdealueen ulkopuolella.

Mahdolliset bussiterminaalin ja Kantasataman alueen ketomarunaa ja muita uhanalaislajistolle tärkeitä kasveja kasvaneet alueet on enimmäkseen hävitetty alueen laajamittaisten muutos- ja rakennustöiden yhteydessä, mutta suunnittelualueen ulkopuolella, radan varressa on vielä pieni ratakasvillisuuskuvio, jolla voi olla merkitystä uhanalaisille hyönteislajeille. Ratakasvillisuus ruderaatin osalta on suositeltu, että se pyritään jättämään rakentamisen ulkopuolelle sekä poistamaan puiden taimet ja

pensaat.



Kartta luontoinventoinnin yhteydessä tarkemmin selvitetystä alueista. Alue 7 sivua suunnittelualuetta. Asemakaavamuutosalue asettuu luontokohdealueiden ulkopuolelle. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi, Petri Parkko 6.3.2018.



Kuva: Kantasataman ratakasvillisuus ruderaatti (kartta kohde nro. 3)

*Meri ja tulvavaara*

Suunnittelualue ei rajaudu mereen. Suunnittelualueen korkeus vaihtelee +2,6m ja +24.5m välillä, joten tulvavaara ei pääasiallisesti aseta haasteita alueen rakentamiselle. Selvitysten mukaan saattaa vedenpinta nousta +2,636 m (N2000 korkeusjärjestelmässä) keskimäärin kerran 250 vuodessa. Kerran tuhannessa vuodessa saattaa merenpinta nousta +2,704 metriin. Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti alin rakentamiskorkeus on +3,5 m N2000 korkeusjärjestelmässä. Meriveden mahdollinen tulviminen on huomioitava katujen ja rakennusten suunnittelussa. Valtaosa kaava-alueen maanpinnasta on yli + 2,636 m.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

*Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella*

Kaava-alueella ei ole asuin- tai liikerakennuksia. Kaava alueella sijaitsee vain yksi rakennus, poliisitalo. Linja-autoaseman alueella sijaitsee parakkirakennus, joka toimii linja-auton kuljettajien taukotilana. Kaava-alue rajautuu tiheästi asuttuun kaupunkirakenteeseen.

*Yhdyskuntarakenne*

Suunnittelualueen viereinen satama-alue on aikoinaan ollut merkittävä työllistäjä ja osa kaupungin ydintoimintoja. Viereinen MM KotkaMills Boards Oy:n teollisuusalue on säilynyt Kotkansaaren kaupunkirakenteessa kiinni olevana teollisuusalueena ja yritys on yhä merkittävä työllistäjä. Teollisuus- ja satamatoiminta ovat yhdessä luoneet edellytykset koko kaupungin synnylle ja kasvulle. Satamatoiminnat ovat pääosin siirtyneet muihin HaminaKotka satamayhtiön satamiin.

Kaava-alue sijaitsee keskustan ja Kantasataman välisellä kaupunkirakenteen muutosalueella, jolle kehitettävät toiminnot ja rakenne sitovat keskustan ja Kantasataman kaupunkirakennetta toisiinsa. Alue on merkittävä etenkin julkisen liikenteen sekä kevyen liikenteen ja polkupyöräilyn edellytysten parantamisen näkökulmasta sekä alueiden sujuvan saavutettavuuden kannalta. Keskustan kaupunkirakenne tiivistyy ja laajenee keskustasta Kantasataman ja Satamakadun varren alueille. Kantasataman alueelle on vierillä erillinen asemakaavanmuutos, jonka tavoitteena on tuottaa monipuolista ja sekoittunutta uutta kaupunkirakennetta. Satamakadun pohjoispuolelle on vuonna 2023 valmistunut tapahtumakeskus Satama Areena ja pysäköintialueita. Sinne on parhaillaan rakenteilla XAMK - ammattikorkeakoulu sekä Satama Areenan edustalle torialue.

*Palvelut*

Suunnittelualueella on turvallisuus- ja järjestyspalveluita 2016 valmistuneella poliisitalolla sekä julkisen liikenteen palveluita. Entisen poliisitalon korttelissa ei enää ole rakennuksia eikä toimintaa. Suunnittelualue rajautuu rakentamattomaan kaupalliseen liikekortteliin, johon olisi mahdollista totuttaa mm. elintarvikekauppa sekä ravintola- ja liikuntapalveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lounaassa torin ympäristön hallinto-, virasto-, asiointi- ja terveyspalvelut sekä luoteessa tapahtumakeskus Satama Areena sekä parhaillaan rakenteilla oleva XAMK:n opetus- ja koulutuspalvelut. Kantasatamassa sijaitsevat lisäksi vuonna 2008 toimintansa aloittanut Merikeskus Vellamo, jossa toimivat Suomen merimuseo ja Kymenlaakson museo sekä museokauppa ja ravintola. Kantasataman alueen palvelutarjontaa täydentävät myös mm. kansainvälisten risteilyalusten vierailut ja matkustajaterminaalipalvelut. Kantasataman alueelle sijoittuu jokakesäinen suur tapahtuma Kotkan Meripäivät.

### *Työpaikat, elinkeinotoiminta*

Kaava-alueen olemassa olevat työpaikat sijaitsevat poliisitalolla ja linja-autoliikenteeseen liittyvissä työtehtävissä. Entisen poliisitalon tontilla ei ole tällä hetkellä rakennuksia, eikä työpaikkoja.

### *Virkistys*

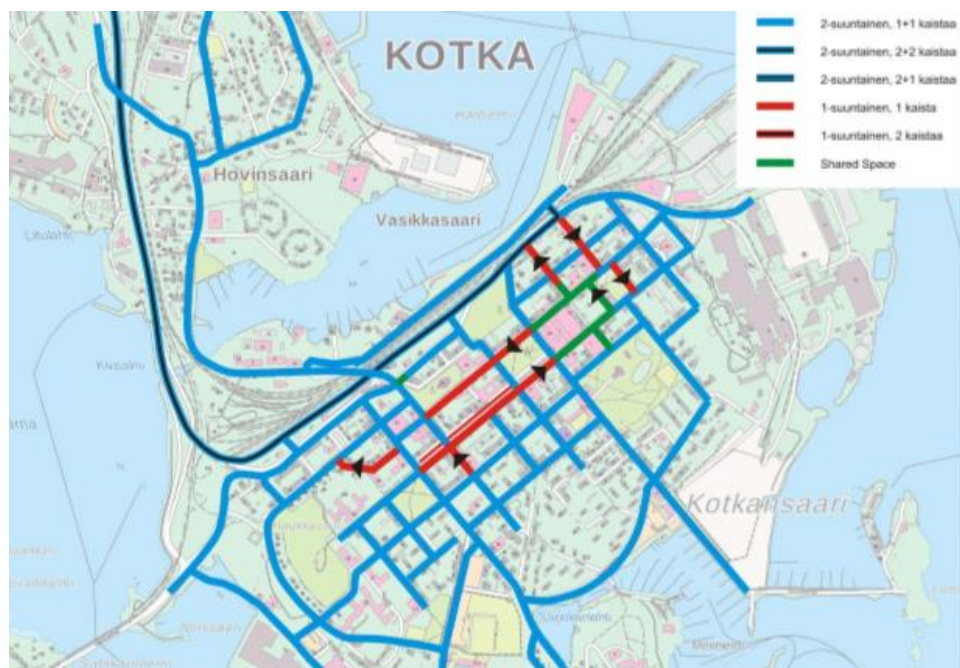
Kaava-alueella sijaitseva puistoalue toimii keskustan kaupunkirakenteen ja MM KotkaMillssin Boards Oy:n teollisuusalueen välisenä suojaviheralueena ja läheinen kallionlakialue pienimuotoisena kaupunkilaisten lähivirkistysalueena. Puistoalue ei kuulu Kotkan Kansalliseen kaupunkipuistoon, mutta osa siitä rajautuu Stora Enson tehdasalueen (MM KotkaMills Boards Oy:n) valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristörajauksen sisäpuolelle. Kotkansaarella, kaava-alueen ulkopuolella, on lisäksi useita laajoja puistoalueita virkistykseen.

### *Liikenne*

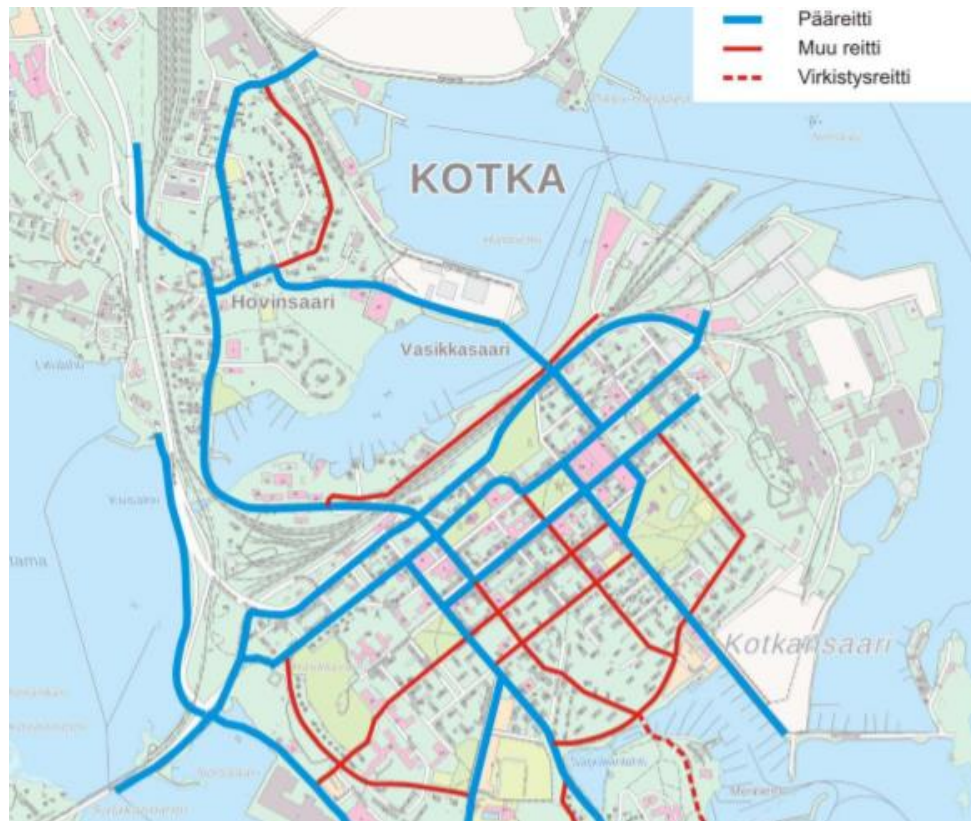
Kaava-alueella sijaitsevat Kirkkokatu ja Keskuskatu ovat Kotkansaaren tärkeitä liikennettä välittäviä katuja ja julkisen liikenteen pääreittejä. Etenkin Kirkkokadulla on suuri merkitys Kantasatamaa ja keskustaa yhdistävän jalankulku- ja polkupyöräliikenteen laatuikäytävän kehittämisessä. Ruukinkadulla on merkitystä etenkin keskustan liikennettä välittävänä katuna.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevaa Satamakatua pitkin kulkevat sekä keskustaan saapuvat ja sieltä poistuvat henkilöautot, että MM Kotkamills Boards Oy:n tehtaita ja satamaliikennettä palveleva rekkaliikenne. Satamakadun varrella on myös jalankulku- ja pyörätie. Satamakadun pohjoispuolella, kulkee myös Kotkamills Oy:n teollisuusalueelle vievä raide.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty keskustan liikennettä. Selvityksessä Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Sito ja Strafica 13.4.2018 esitetään keskustan liikenteen tavoiteverkko sekä autoliikenteelle että pyöräilylle.



*Kartta: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Kotkansaarella.*



Kartta: Pyöräreittien tavoiteverkko Kotkansaarella.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset*

Suunnittelualue rajautuu Kantasatamaan. Kantasatama on ollut 1800-luvulta asti satamakäytössä, ja satama-alueella on sijainnut pienteollisuutta nykypäivään asti. Nykyinen ja entinen poliisilaitoksen kortteli sekä niiden välinen katualue ovat muokkautuneet rakentamisen ja kallion louhinnan seurauksena. Bussiterminaalin nykyinen tasainen kenttäalue on seurausta maanpintaa muokkaavista toimituksista, täytöstä ja tasauksesta. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva puiston kalliorinne sekä kaavanmuutosalueen ulkopuolella oleva kallionlakialue, edustavat alueen koskemattomimpana säilynyttä alueen osaa.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on valmistunut selvitys Kotkan keskustan rakennetusta kulttuuriympäristöstä, joka huomioi rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteet hyvin. Alueella ei ole selvityksen mukaisia suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia tai rakennelmia. Osa vanhan poliisitalon tonttia (itäkulma) sekä osa puistoalueesta ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Stora Enson tehdasalue.

Suunnittelualue sijaitsee muinaismuistolain rauhoittaman (295/1963) Ruotsinsalmen linnoituskaupungin (muinaisjännösrekisterin kohdenumero 1000007482) alueella. Historiallisten lähteiden perusteella on Kotkansaarella sijainnut 1790-luvulla rakennettuja sotilaskasarmeja piha-alueineen sekä käymälöineen. Niihin liittyviä Ruotsinsalmen aikaisia (1790–1850-luku) kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita voi olla säilyneinä alueen maakerroksissa. Tiedossa olevia kohteita ei ole kaava-alueella.

#### *Tekninen huolto*

Kaava-alue on kunnallisessa vesi- ja viemärijärjestelmässä ja alueen läpi kulkee viistottain suurjännite voimalinja. Alue ei ole maakaasuverkon piirissä. Kirkkokadulla ja Ruukinkadulla on sadevesiviemäriverkosto, jätevesiviemäriverkosto ja

vesijohtoverkosto sekä kaukolämpö-, tele-, katuvalo- ja sähköverkot, joihin suunnittelualueen rakentaminen tukeutuu. Osa linjoista kulkee myös linja-autoaseman lävitse ja entistä Norskankatua pitkin. Alueen lävitse kulkee mm. jätevesiviemärin runkolinja, joka säilynee paikoillaan. Norskankadun katulinjauksen muuttuessa kaavan mukaiseksi Keskuskadun linjaukseksi ja linja-autoaseman rakentamisen myötä, useita alueilla olevia infralinoja ja katuvalaistusta uusitaan. Alueen suunnittelussa varaudutaan totuttamaan putkivaraukset ja rakenteet, jotka vaaditaan suurjännite voimajohtolinjan myöhemmän maakaapeloinnin vaatimuksesta ja jotka jatkuvat alueelta MM KotkaMills Boards Oy:n teollisuusalueelle.

Tele- ja sähköverkosto sekä vesijohtolinja jatkuvat Ruukinkatua pitkin, suunnittelualueen sivuitse ja puistoalueen eteläosaa lävitse, aina MM KotkaMills Boards Oy:n teollisuusalueelle asti, missä sijaitsee myös suurjännite voimalinjan päätteenä oleva iso sähkömuuntamo. Uuden poliisitalon tontin Ruukinkadun puoleiselle reunalle on muodostettu rasitealue vesijohtolinjaa varten. Ruukinkadun ja Kalliokadun mutkasta teollisuusalueelle vievien verkostojen osalta, rasitealuetta ei ole perustettu.

#### *Hulevedet ja tulvasuojelu*

Suunnittelualue on olemassa olevan hulevesiverkoston piirissä ja uuden Keskuskadun katuosuuden suunnittelussa huomioidaan myös hulevesien hallinta. Suunnittelualue ei ole tulvariskialuetta, mutta sen Kantasataman puoleinen pohjoisosa rajautuu Satamakatuun, joka on kerran tuhannessa vuodessa toistuvan tulvavaaran alaista alavampaa aluetta.

#### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Kaavanmuutos alueella on aiemmin ollut sellaista toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Uuden poliisitalon tontilla oli pilaantunutta maaperää, joka kunnostettiin ennen nykyisen uuden poliisitalon rakentamista paikalle. Linja-autoaseman ja siihen rajautuvien katujen alueella maaperän mahdollista pilaantuneisuutta on selvitetty syksyllä 2023. Alueelta otettiin näytteet ja pilaantuneiden maa-ainesten selvitysraportti valmistui 16.11.2023. Selvityksen yhteydessä maaperästä otetuista näytteistä yksi näyte oli ylemmällä ohjearvotasolla ja sen perusteella pilaantunutta maata ja kunnostustarve. Toisen näytteen osalta todettiin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia, jotka on huomioitava mikäli maata kaivetaan. Ko. kaivuumaata on mahdollista hyödyntää kiinteistöllä dokumentoidusti, mutta mikäli se poistetaan, tulee se toimittaa asianmukaiset luvat omaavaan vastaanottolaitokseen. Pilaantuneiden maiden puhdistukseen on varattu määräraha vuodelle 2024 ja alue on tavoitteena puhdistaa ennen linja-autoaseman alueen ja kadun rakentamisen aloittamista vuonna 2024.

Kaavanmuutos alue sijaitsee MM KotkaMills Boards Oy:n tuotantolaitoksen konsultointiväyhykkeellä, kuten suurin osa Kotkansaaresta. Tehtaan toiminnalle on asianmukaiset ympäristöluvut, jotka on jo myönnetty lähellä sijaitsevat keskustatoiminnot asumisineen huomioituna. Laitokselle on laadittu riskianalyysi ja siihen liittyvä leviämismallinnus.

Kantasataman alueen käyttöönoton ja lähiympäristön suunnittelun ehdoksi on asetettu joukko turvallistamistoimenpiteitä viereisellä MM KotkaMillsin tehtaan alueella. Kyseiset turvallistamistoimenpiteet on toteutettu keväällä 2023. TUKES on hyväksynyt uudet turvallistamistoimenpiteet ja valvonut niiden toteutusta sekä antanut asiaan liittyvän lausunnon kesällä 2023. Ruukinkadun asemakaavanmuutoksen käynnistyessä kaavan tavoitteena olleesta turvallistamistoimenpiteisiin liittyneestä uudesta teollisuusalueen tielinjauksesta ja Ruukinkatu 6 eli entisen poliisitalon tontin sekä

viereisen puistoalueen osittaisesta käytöstä tiealueeksi on kuitenkin luovuttu. Ruukinkatu 6 kaavan laadinnan tavoite on tältä osin muuttunut ja korttelirajaus voi säilyä tältä osin ennallaan. Tuotantolaitoksella marraskuussa 2023 pidetyssä tarkastuksessa TUKES kuitenkin edellytti, että riskianalyysi päivitetään vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden jälkeistä tilannetta, minkä jälkeen asemakaavanmuutoksissa voidaan edetä.

### *Melu*

Alueella esiintyy tavanomaista keskustan kaupunkiympäristöön liittyvää liikenteen melua sekä viereiselle teollisuusalueelle suuntautuvan liikenteen tuottamaa melua. Liikennöinnistä kaava-alueella aiheutuu tavanomaisia liikenteen ympäristöhaittoja kuten melua, päästöjä ja katupölyä. Rataliikenteestä aiheutuu lisäksi tärinää ja runkomelua. Pääosa raskaasta ja rataliikenteestä suuntautuu suunnittelualueen sivuitse MM KotkaMills Boards Oy:n teollisuusalueelle. Teollisuusalueelta saattaa aiheutua melua etenkin tuotteiden lastauksen ja raaka-aineiden purkamisen yhteydessä. Laiva- ja veneliikenne saattavat myös vähäisessä määrin aiheuttaa melua myös kaava-alueelle. Lisäksi suunnittelualueella saattaa tällä hetkellä esiintyä viereisten Kantasataman ja teollisuusalueen rakentamisesta aiheutuvaa melua.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty keskustan keskiäänitasot maankäytön suunnittelun tueksi. (Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 16.3.2018 Sitowise). Selvityksessä on tarkasteltu nykytilannetta ja lisäksi arvioitu tulevaa. Meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyn yhteydessä.

### *Sosiaalinen ympäristö*

Alue on pääosin palveluihin suuntautunutta työpaikka- ja liikennealuetta. Linja-autoaseman alue on Kantasataman ja keskustan välinen kohtaamispaikka, jonka merkitys tulevaisuudessa korostuu entisestään sekä Kantasataman rakentamisen seurauksena että lähi- ja kaukoliikenteen siirtyessä samaan palvelupisteeseen.

#### 3.1.4 Maanomistus

Alue on Kotkan kaupungin, valtion (Senaatti kiinteistöt Oy:n) ja MM KotkaMills Boards Oy:n omistuksessa. Senaatti hallinnoi uuden poliisitalon tonttia. Kaupunki omistaa katualueita, entisen poliisitalon tontin, osan linja-autoasemasta, osan viereisestä teollisuusalueesta sekä suunnittelualueen kaakkoisosan puiston. MM KotkaMills Boards Oy omistaa osan Keskuskadun jatkeesta ja osan linja-autoasemasta. Kaupunki ja MM KotkaMills Boards Oy:n on tavoitteena allekirjoittaa kyseisen alueen maanvaihtoa koskeva sopimus keväällä 2024, minkä jälkeen kaavanmuutosalueen maaomistus on poliisitalon kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.



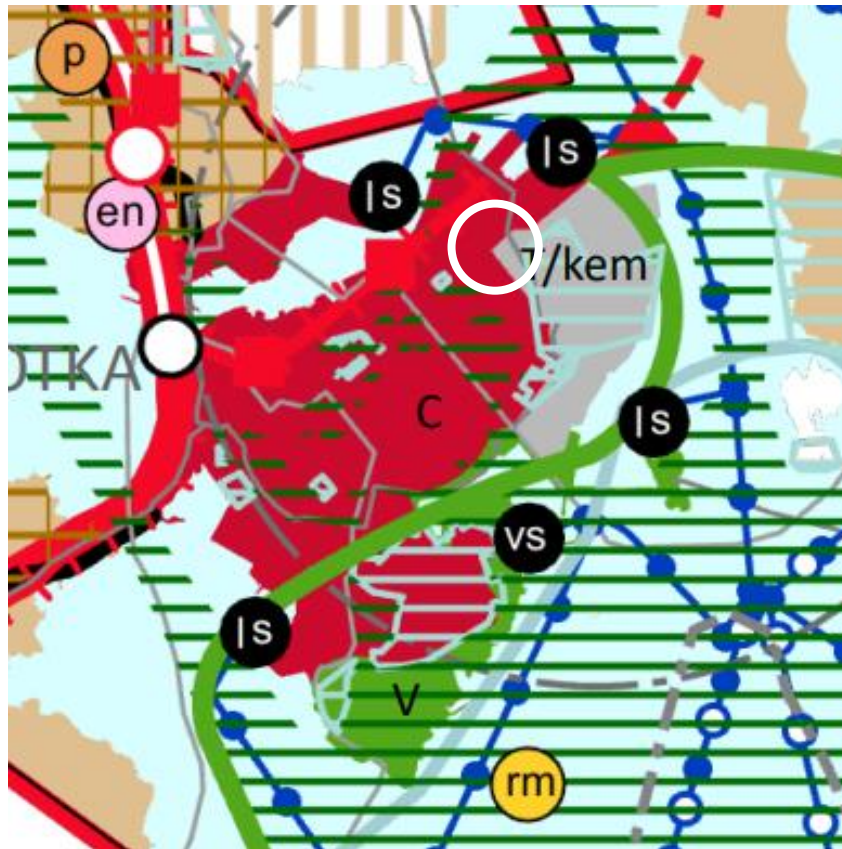
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Maakuntakaava**

Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle C. Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikenne- ja puistoalueet.

Suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeellä. Konsultointivyöhykkeeseen liittyy suunnittelumääräys ja kaavasta sekä muista suunnitelmista on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto. Maakuntakaavaan liittyy suunnittelumääräyksiä, joissa kiinnitetään huomioita etenkin eri liikkumismuotojen kestävästi liikuttamisen toimintaedellytysten huomioonottamiseen ja edellytysten parantamiseen, kaupunkikuvan tasapainoisena säilymiseen, hulevesien hallintaan ja ehkäisyyn sekä edistää uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöä sekä edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



*Kuva: Ote ajantasa-maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia.*

### ***Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava***

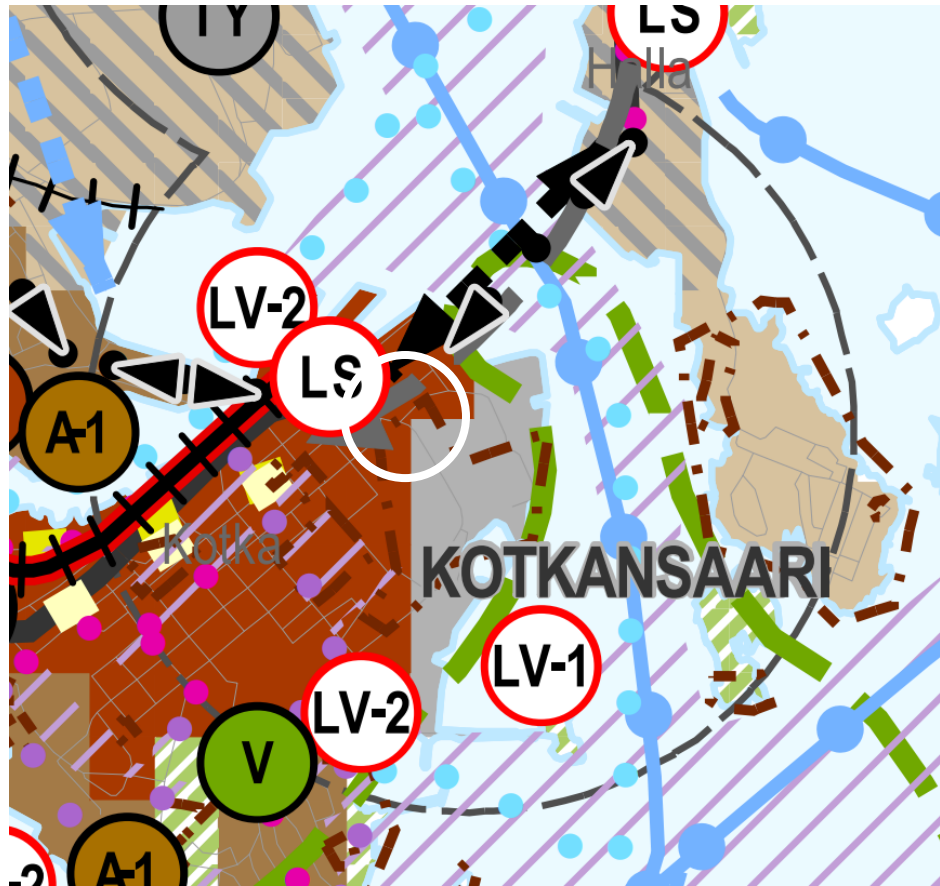
Kotkan-Haminan seudun strateginen vaiheosayleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa. Kaava on saanut lainvoiman 7.2.2019.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavaraa. Kaupallisessa ydinkeskustassa / keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen.

Suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyläalueella. Suunnittelualue sijaitsee muinaismuistolain rauhoittaman (295/1963) Ruotsinsalmen linnoituskaupungin alueella, kuten pääosa Kotkan saaresta. Pieni osa alueesta on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Keskustatoimintojen aluetta koskevat lisäksi mm. seuraavat kaavamääräykset:

- Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.
- Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea.
- Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



Kuva: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheosayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on soitettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

### **Kotkan keskustan osayleiskaava**

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2018.

Osayleiskaavan mukaan uuden poliisitalon tontti on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Vanhan poliisitalon tontti ja linja-autoaseman kortteli on uusi tai olennaisesti muuttuva yhdistetty asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon alue (PA). Merkinnällä on osoitettu keskustan kehittämisen kannalta tärkeät kohteet ja nk. palvelukampusten alueet. Alueelle voidaan sijoittaa hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Asemakaavoituksessa tulee pyrkiä sekoittuneeseen ja monipuoliseen kaupunkirakenteeseen. Vanhan Poliisitalon tontilla on myös merkintä lpy, jolla teollisuuskortteliin rajautuva tontti on suunnattu eritoten yleistä tai yksityistä pysäköintilaitosta varten. Tontin kaakkoispuoleinen viheralue on kaavassa lähivirkistysaluetta.

Kaavassa on linja-autoaseman alue, vanhan poliisitalon tontti, näitä yhdistävä katualue sekä vanhan poliisitalon tontin viereinen viheralue merkitty kaupunkirakenteen kehittämisalueeksi. Alueiden sisällä merkinnät ja määräykset ovat ohjeellisia. Alueen käyttötarkoitus, yksityiskohtainen toteutustapa ja liittyminen luontevaksi osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta osoitetaan asemakaavassa.

Suunnittelualueen läpi ja sivuitse kulkeville Kirkkokadun ja Keskuskadun katualueelle on merkitty joukkoliikenteen pääreitti. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää katuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Satamakatuun. Linja-autoaseman kortteli on uutta tai merkittävästi muuttuvaa keskustatoimintojen aluetta, jolle saa sijoittaa linja-

autoaseman. Joukkoliikenteen sujuvat toimintaedellytykset ja pääreitti korostuvat koillispuoleisten kortteleiden ohella suunnittelualueen läpi kulkevalla Keskuskadulla.

Suunnittelualueella sijaitsee Kirkkokadun osa. Kirkkokatu on ydinkeskustan pääkatu. Kirkkokatu on ydinkeskustan keskeinen eri liikennemuotoja välittävä katu, jossa jalankulku, pyöräily sekä ajoneuvoliikenne on eroteltu toisistaan. Pääliikennekatu toimii kaikkien kulkumuotojen pääreitillä ja edellyttää erityisiä liikenneratkaisuja, joilla pyritään tasapuolisesti turvaamaan kaikkien kulkumuotojen sujuvuus. Ydinkeskustassa pääkadulle osoitetaan pääsääntöisesti erilliset yksisuuntaiset pyörätiet tai kaistajärjestelyt.

Keskuskatu ja Ruukinkatu ovat alueellisia kokoojakatuja. Alueelliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräily osoitetaan ajoradalle, jos ajoneuvoliikenteen määrä ja nopeus sen sallivat. Tarvittaessa pyöräilylle osoitetaan omat, lähtökohtaisesti yksisuuntaiset pyörätiet tai -kaistajärjestelyt.

Kirkkokatu ja Keskuskatu ovat osa joukkoliikenteen pääreittiä, jonka varrelle sijoittuvat myös joukkoliikenteen laaturysäkit. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja totuttamista edistää katuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva, mutta siihen rajautuva MM Kotka Mills Boars Oy:n tehdasalueen rakennusperintö on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). *Stora Enson tehtaat ovat merkittävä osa Kotkan kaupunkikuvaa ja tärkeä osa Kaakkois-Suomen vesistöjen varsille syntyneitä puunjalostusteollisuutta. Tehdasalue käsittää rakennuskantaa ja rakenteita teollisuuslaitoksen monesta eri kehitys- ja laajentumisvaiheesta aina 1900-luvun alusta lähtien. Kotkan tehtaat sijaitsevat Kotkan kaupungin itäpuolella Portunlahden alueella.* (Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu/RKY-kohteet/Stora Enson tehtaat) Osa vanhan poliisitalon tonttia itäkulmaa sekä osa viheralueesta ovat aluerajauksen sisäpuolella, mutta suunnittelualueella ei sijaitse tehdasmiljöön rakennusperintöön kuuluvia rakennuksia.

Kaavamuutosalue sijaitsee alueella, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös ”Ruotsinsalmen linnoituskaupunki”, johon kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

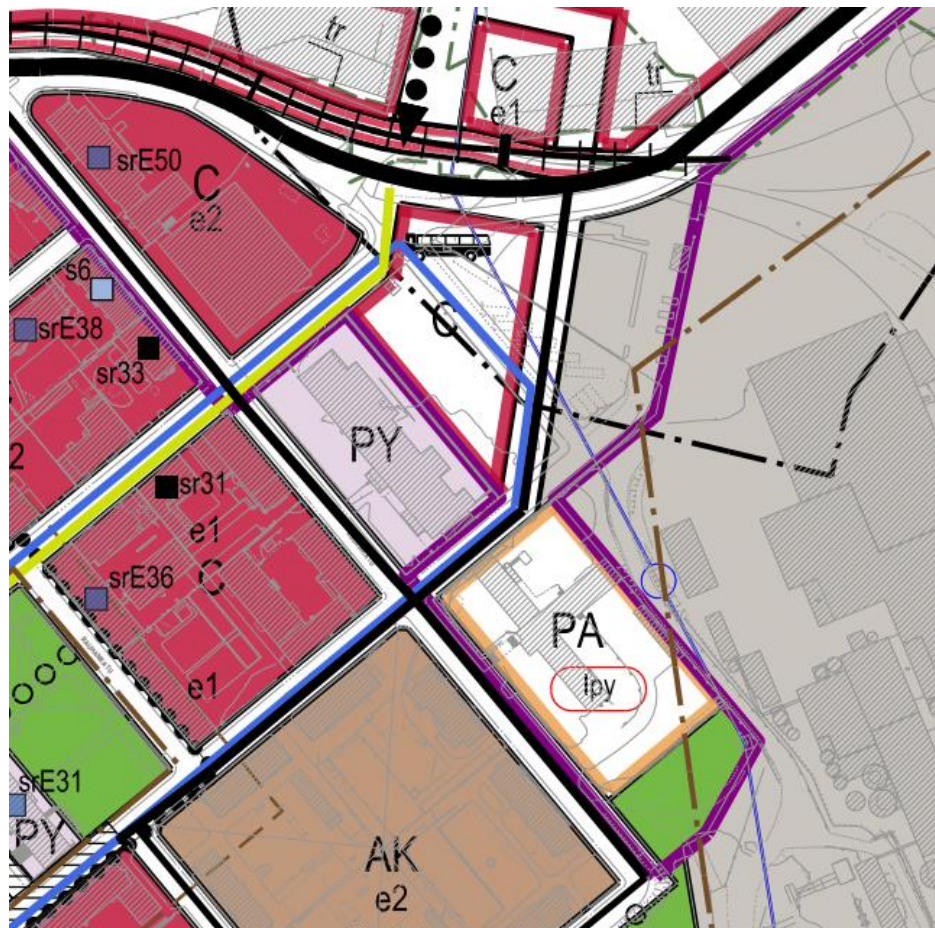
Kaavanmuutosalue sijaitsee seveso-konsultointivöhykkeellä sekä rajautuu T/kem -merkintäiseen teollisuus- ja varastoalueeseen, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alueella toimii konsultointivöhykkeen omaava laitos, joka on osoitettu osayleiskaavassa seveso-konsultointivöhyke merkinnällä. Merkinnällä on osoitettu Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeet. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tukesilta sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavaan liittyy lisäksi yleismääräyksiä koskien etenkin pysäköintiä sekä melua ja hiljaisia alueita. Mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten osalta mahdollinen pilaantuneisuus ja tarvittavat toimenpiteet tulee huomioida yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Vastaavasti hulevesien hallinta tulee yleismääräysten mukaisesti määrittä tarkemmin yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavalla pyritään turvaamaan lepakoiden elinympäristö. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Pysäköinnin osalta uusia täydennysrakentamiskohteita varten laadittavissa asemakaavoissa tulee selvittää vaihtoehtoisia ja joustavia pysäköintiratkaisuja. Pysäköintimitoituksessa noudatetaan voimassa olevaa kaupungin käytäntöä. Lähtökohtaisesti autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin asuinkerrosalan 100 neliometriä kohti ja yksi kutakin liiketilan kerrosalan 50 neliometriä kohti. Autopaikkamääräyksestä on mahdollisuus tai tarve poiketa, kun rakentamisessa on kyse esimerkiksi palveluasumisesta, hotellista, toimisto-, ravintola-, tai kokoontumistiloista. Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määritettävä pysäköintipaikkojen määrä.

Kotkan keskustan aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojauksen ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyn yhteydessä. Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoittuvan asuinrakennuksen, taajamassa sijaitsevan loma-asunnon sekä hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dBA eikä yöohjearvoa 45 dBA (vanhat alueet 50 dBA). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 45 dBA. Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumassa on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävä etäisyys melulähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten melusuojatoimenpiteiden totuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity.

Yleismääräyksien mukaisesti rakentamisen tulee olla kestävän kehityksen periaatteiden mukaista ja arkkitehtuurin korkeatasoista. Rakentamisella tulee vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on lisäksi korostettava kaupunkitilan ja jalankulkuympäristön laatutekijöitä sekä kiinnitettävä erityishuomioita pyöräilyyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.



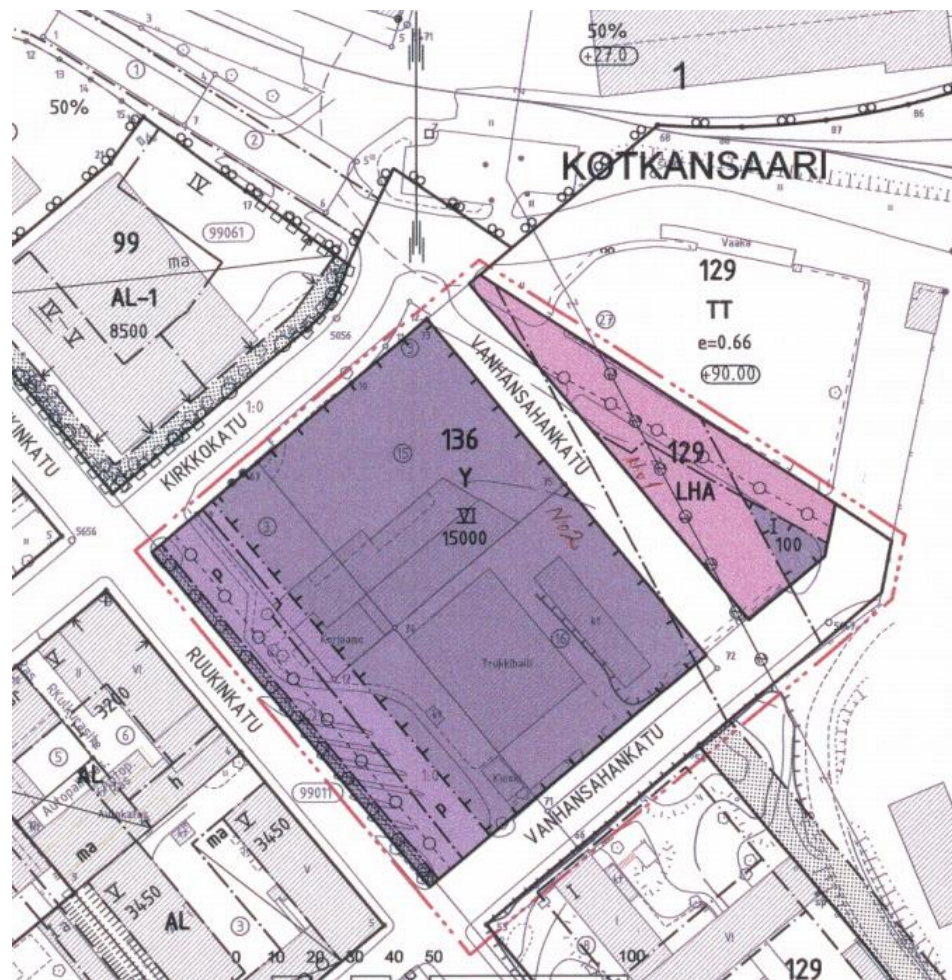
Kartta: Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 0816, 0509, 4/81, 3/68 sekä 4/82. Kaavat ovat saaneet lainvoiman: 2019, 2010, 1982, 1969 ja 1982.

Uuden poliisitalon tontilla on voimassa asemakaava 0509, missä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontti kuuluu korttelialueeseen, jonka koko rakennusoikeus on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin Ruukinkadun puoleinen alueenosa on osoitettu ajoneuvojen pysäköinnille. Ruukinkadun reunalle on osoitettu istutettava puurivi ja ajoneuvojen pysäköintialueen lävitse kulkee maanalista johtoa varten varattu alueenosa, jolle on perustettu rasite. Rakennuksen tulee kiinnittyä mahdollisuuksien mukaan rakennusalan rajoihin ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita, että se muodostaa pääteen kahdelle Kotkansaaren merkittävimmälle kadulle.

Kaavaan liittyy yleismääräyksiä, joiden mukaan rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen ja pysäköintiin on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Piha-alueesta tulee rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävä piha- ja istutussuunnitelma. Olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Autopaikkojen ja yli 2m korkeiden rakennelmien sijoittaminen sekä muu toiminta voimajohtojen alla vaatii luvan johtojen omistajalta. Totutettaessa poliisitalona korttelialueelle tulee osoittaa 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>, muussa käytössä 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaan ei lasketa moottoriajoneuvojen säilytystiloja.

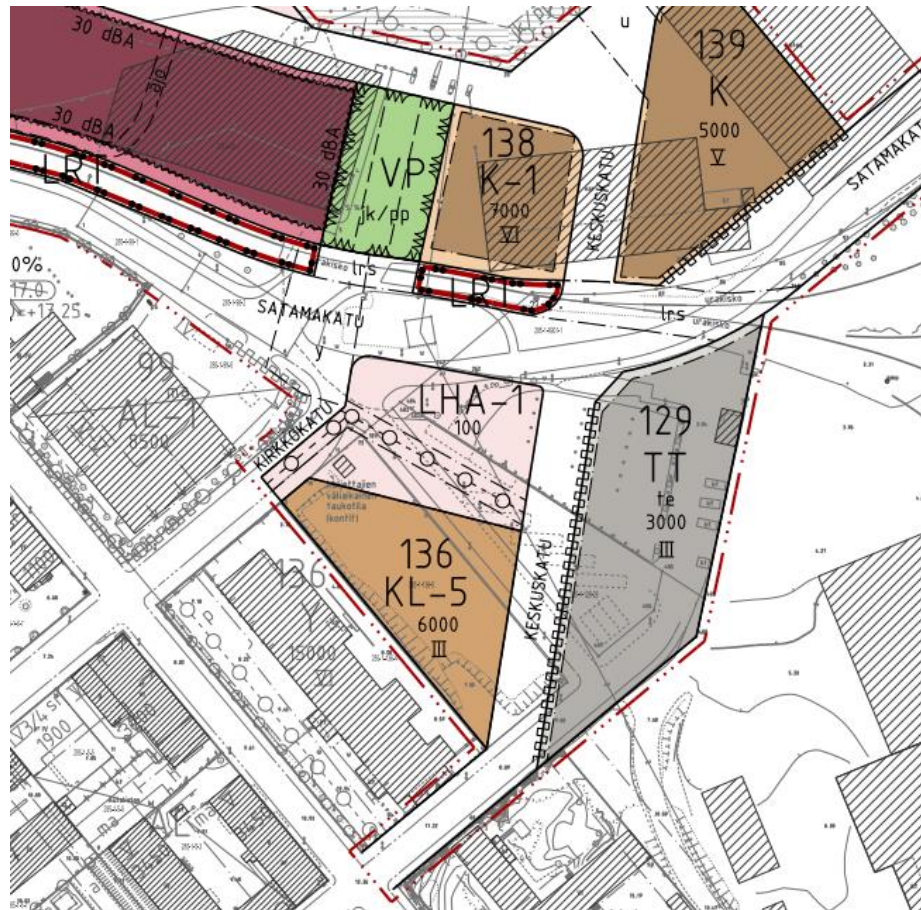


Kuva: Ote asemakaavasta 0509.

Kaavanmuutosalueen koillisosassa on voimassa Kantasatama II asemakaava (nro 0816). Yleisten rakennusten korttelialueen koillisosat on Kantasatama II kaavanmuutoksen yhteydessä muutettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), Keskuskadun katualueen osaksi ja matkustajaliikenneterminaalin (LHA-1) korttelialueen osaksi. Kaavalla on muodostunut Kantasatamaan jatkuva Keskuskadun jatke, jonka myötä asemakaavassa osoitetut Vanhasahankadun nimiset kadut poistuivat, Norskankadun linjaus muuttui jatkumaan kohti Satamakatua ja Keskuskadun jatkeena osoitetun uuden katuosuuden nimeksi vahvistui Keskuskatu.

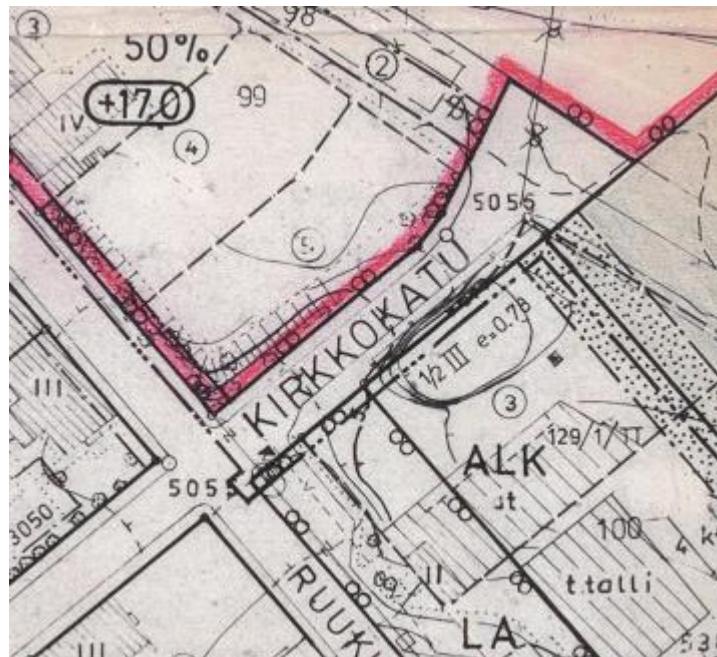
Uusi poliisitalon tontti jäi muilta osin Kantasatama II kaavanmuutoksen ulkopuolelle. Merkittävästi pienentyneelle yleistenrakennusten korttelialueelle on rakennettu poliisiasema, mutta korttelin 15 000 k-m2 rakennusoikeutta on jäänyt merkittävästi käyttämättä. Kaavamutoksella on tarkoitus muuttaa rakennusoikeutta vastaamaan todellista tilannetta.

Kantasatama II kaavanmuutoksella keskuskadun itäpuoleiset osat osoitettiin teollisuusrakennusten korttelialueen osaksi. Keskuskadun ja vanhan poliisitalon kulmauksessa sijaitseva vähäinen teollisuusalueen nurkkaus sisältyy kaavanmuutosalueeseen ja on tavoitteena osoittaa katualueen osana.



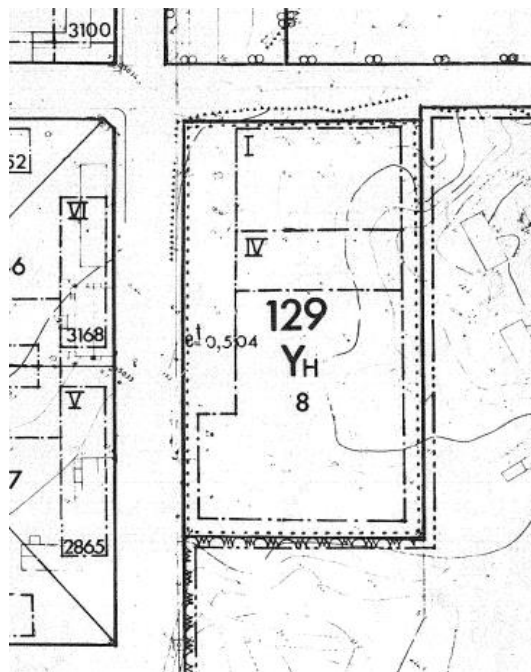
Kuva: Ote asemakaavasta 0816.

Asemakaavanmuutosrajauksen Kirkkokadun lounaisosan alueella on voimassa kaava 4/81, jossa katu on osoitettu katualueeksi.



Kuva: Ote asemakaavasta 4/81.

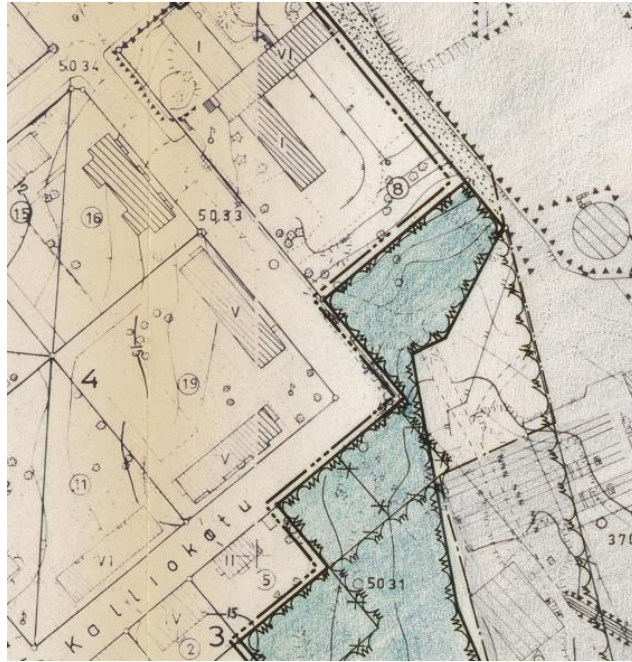
Vanhan poliisitalon tontilla on voimassa asemakaava 3/68, jonka mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Tehokkuusluku on 0,504 ja kerrosluku enimmillään 4-kerrosta. Kaavan liittyy pysäköinninohjaukseen ja kasvillisuuteen liittyviä määräyksiä.



Kuva: Ote asemakaavasta 3/68.



Vanhan poliisitalon tontin vieressä on kaavan 4/82 mukaan puistoaluetta (VP).



Kuva: Ote asemakaavasta 4/82.

#### *Rakennusjärjestys*

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

#### *Tonttijako ja -rekisteri*

Kotkan kaupunki vastaa kiinteistörekisterin ylläpidosta asemakaavoitetulla alueella sekä laatii tälle alueelle tarvittavat tonttijaot. Tilat ja tontit ovat kiinteistörekisterissä.

#### *Pohjakartta*

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun Kaupunkimittaus.

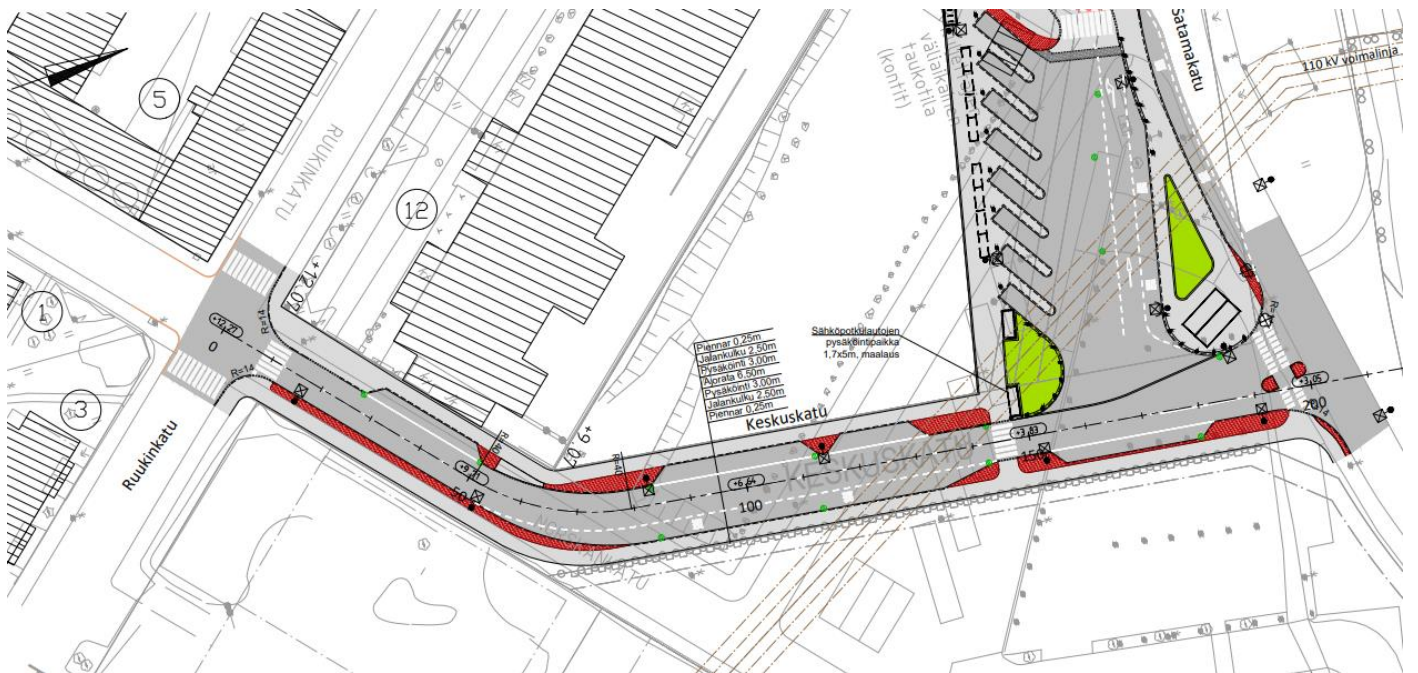
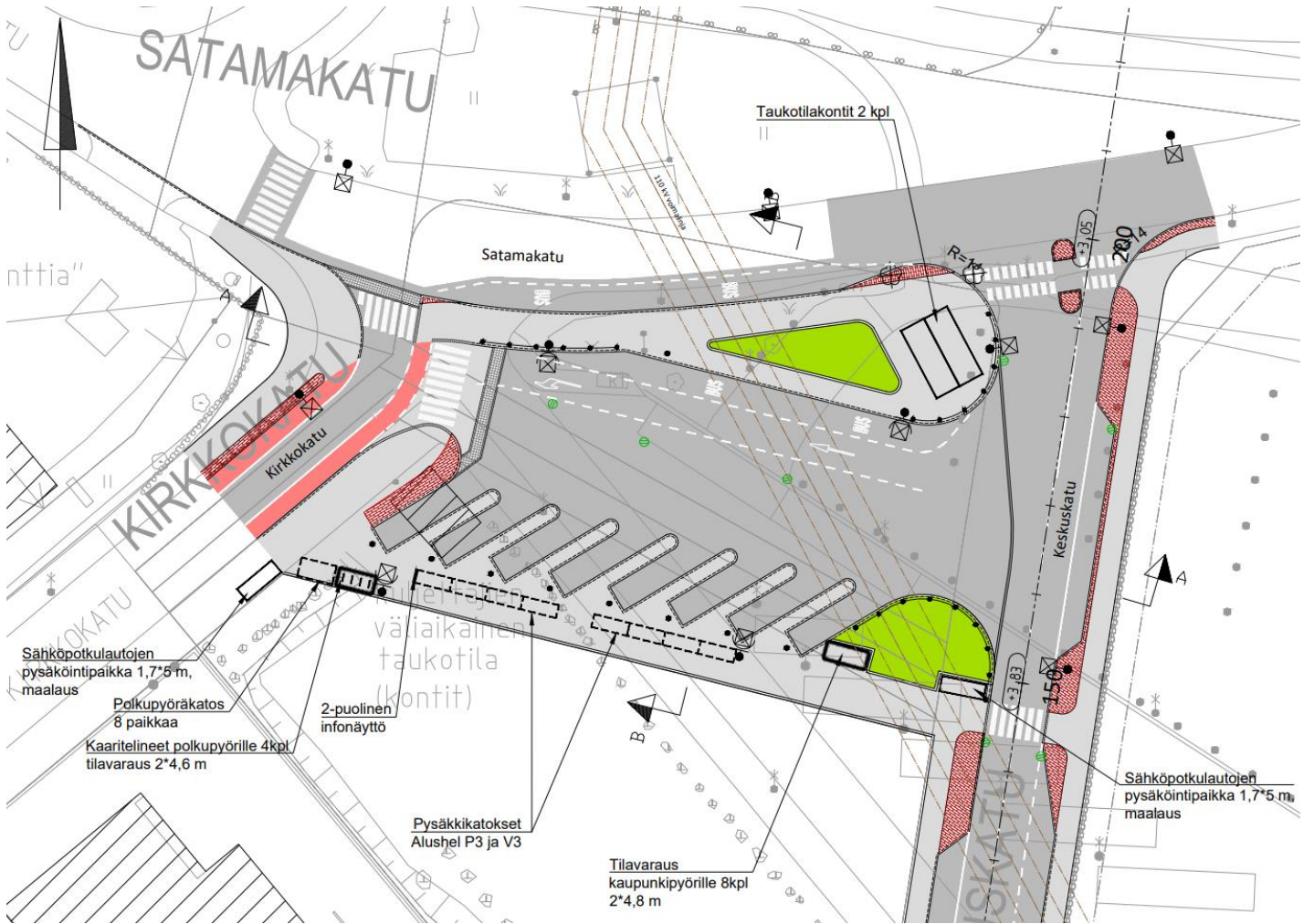
#### *Rakennuskiellot*

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

#### *Lähiympäristön kaavatilanne ja muut suunnitelmat*

Kotkansaari on kokonaan kaavoitettu. Suunnittelualueen ja rata-alueen pohjoispuolella on vireillä Kantasatama III -asemakaavanmuutos.

Kaavanlaadinnan rinnalla on laadittu Keskuskadun katusuunnitelma sekä kauko- ja paikallisliikenteen bussiterminaalin suunnitelma, jotka valmistuivat tammikuussa 2024. Keskuskadun katusuunnitelma sekä bussiterminaalin suunnitelma ovat olleet nähtävillä helmikuussa 2024.



Kuvat: Osasuurennokset alkuvuodesta 2024 nähtäville asetetusta kauko- ja lähiliikenteen bussiterminaalin suunnitelmasta sekä Keskuskadun katusuunnitelmasta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tartuttiin haasteisiin liikennejärjestelyiden ja joukkoliikenteen edellytysten parantamiseksi. Osayleiskaavalla kehitettiin Kantasataman ja keskustan välisiä polkupyöräilyn ja kevyenliikenteen edellytyksiä ja luotiin edellytykset alueiden välille rakentuvalla uudella yhdistetylle kauko- ja paikallisliiketeen bussiaseman alueen rakentumiselle. Satamakadun linjauksen muutoksella sujuvoitettiin MM KotkaMills Boards Oy:n suuntaan kulkevan raskaan liikenteen edellytyksiä ja Keskuskadun linjauksen siirrolla luotiin mahdollisuus teollisuusalueen laajentumiselle.

Nyt MM KotkaMills Board Oy on toteuttamassa asemakaavan mukaisen teollisuusalueen laajennuksen, minkä seurauksena Keskuskatu siirretään lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle sijaintipaikalle. Samalla tavoitteena on toteuttaa yhdistetty lähi- ja kaukoliikenteen matkustajaliikenteen alue uuden valmisteilla olevan suunnitelman pohjalta.

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty Ruukinkadun osalta siten että vanhan poliisitalon tontille on mahdollista osoittaa uutta osayleiskaavan mukaista käyttötarkoitusta, samalla huomioiden uuden poliisitalon tontin todellinen rakennusoikeus. Henkilöliikenneterminaalin osalta kaavanmuutoksen laatiminen on käynnistetty, että voidaan muuttaa henkilöliikenneterminaaliksi osoitettu korttelialue linja-autoaseman alueen hallinnonin kannalta soveltuvampaan liikennealueen käyttötarkoituksmerkintään sekä ajanmukaistaa Kirkkokadun kaavamerkintää.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruukinkadun osalta kaava on käynnistetty vuonna 2018. Keskuskadun katusuunnittelu ja linja-autoaseman alueen suunnittelu ovat käynnistyneet vuonna 2023. Tämän myötä asemakaavan suunnittelualueetta laajennettiin ulottumaan linja-autoaseman alueelle sekä siihen rajautuvalle Kirkkokadun osalle.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavan muutoksen yhteydessä ei todennäköisesti ole tarvetta tehdä maankäyttösopimusta. Kotkan kaupunki ja MM KotkaMills Boards Oy ovat neuvotelleet maanvaihdosta ja niistä on tavoitteena laatia sopimus keväällä 2024.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Tukes, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaaksonliitto. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy,

Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera, Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymenlaakson Jäte Oy.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset: Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry ja Kotka-seura ry.

#### 4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 1.12.2018, joka on ilmaislehti Ankkuri. Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.12.2018 mennessä. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävänä 3.12.–31.12.2018 ja 15.3.2019–29.3.2019 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla](http://www.kotka.fi) osoitteessa [www.kotka.fi](http://www.kotka.fi)

Asemakaavan suunnittelualueen laajentumisen ja tavoitteiden täydentymisen myötä kaavanmuutoksesta on ilmoitettu kaupungin virallisella [www-sivulla](http://www.kotka.fi), kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 27.3.2024, joka on ilmaislehti Ankkuri. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävänä 27.3.–30.4.2024 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla](http://www.kotka.fi) osoitteessa [www.kotka.fi](http://www.kotka.fi)

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:*

- Elisa Oyj – Ei huomautettavaa.
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy – Mikäli vanha poliisitalo puretaan, on muuntamolle etsittävä uusi sijaintipaikka.
- Fingrid Oyj – Ei lausuttavaa.
- Kotkan kaupungin tekniset palvelut – Ei huomautettavaa.
- Telia Finland Oyj – Suunnittelualueella sijaitseva Telian infra on huomioitava. Rakennustöistä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä infran päälle saa asentaa mitään. Mahdollisista kaapelisiirroista aiheutuvat kulut laskutetaan työn tilaajalta.
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus – Lähtötietoihin tulee lisätä, että kaavamuutosalue sijoittuu kokonaan Ruotsinsalmen linnoituskaupungin muinaisjäännösalueelle ja on osin valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY) Stora Enson Kotkan tehtaat. Luonnon osalta ELY-keskus esittää luontoselvityksen tekemistä, vaikka alueelta ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita tai lajeja. Vaikutusten arvioinnin osalta esitetään, että kaavan vaikutuksia arvioitaessa arvioidaan suhdetta alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin.
- Kymenlaakson Museo – viittaa poliisitalon purkulupaan liittyvään lausuntoon, jonka mukaan vanhan poliisitalon purkamisen ehtona on, että rakennuksen dokumentointi huomioiden erityisesti seinäkirjoitukset.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavanmuutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelut 26.3.2019 sekä tammikuussa 2024. Viranomaisilta on saatu palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ja heiltä pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja -ehdotusvaiheissa.

*Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet*

*Ehdotusvaiheessa saatu palaute*

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa linja-autoaseman liikennealueen kehittäminen sekä siihen liittyvän liikenteen uudelleenjärjestelyt, luomalla parhaat mahdolliset edellytykset sekä lähi- että kaukoliikenteen osalta. Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueiden kehittämisen ja rakentamisen sekä Kirkkokadun koillisosan muuttamisen jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi. Kaavoituksen tavoitteena on ratkaista alueen toiminnallisia tarpeita ja samalla huomioida kaupunkikuvallisia ja virkistysellisiä arvoja.

Ruukinkatu 6 osalta kaavamuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa ja täydentää muutoksista aiheutuvia tarpeita kuten lähialueiden pysäköinnin ratkaisun helpottamista. Vanhan poliisitalon tontille on tavoitteena osoittaa pysäköintiä ja mahdollisuus pysäköintilaitoksen rakentamiselle. Ruukinkatu 6 vieressä oleva viheralue tarjoaa nykyisellään kulun viereiselle kallioalueelle, jota lähiasukkaat käyttävät virkistykseen. Kaavanmuutoksessa tarkastellaan viheralueen käyttöä ja pyritään turvaamaan sen nykyinen kauttakulkureitti.

Ruukinkatu 12 osalta Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa uuden poliisitalon tontin osalta vastaamaan nykyistä käyttöä, tontin todellinen rakennusoikeus huomioiden. Kaavanmuutos on tontin osalta tekninen korjaus, joka muuttaa asemakaavan rakennusoikeuden vastaamaan tontin nykyistä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen yhteydessä on mahdollista huomioida mahdollisia tontinomistajan muutostoiveita.

Kaavanmuutoksella pyritään edistämään liikenneturvallisuuden parantamista ja liikenteen sujuvuutta. Satamakadun osalta tutkitaan, onko katualuetta mahdollista laajentaa linja-autoaseman suuntaan. Kirkkokadun osalta tutkitaan pyöräilyn ja kevyenliikenteen järjestelyiden parantamista.

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

*Kaupungin asettamat tavoitteet*

Kaava pyrkii luomaan edellytykset toteuttaa toimiva ja edustava Kantasatamaa ja keskustaa toisiinsa sitova alue, jonka varrella on Kotkalle luonteikasta, rohkeaa arkkitehtuuria sekä rakentamisen korkeaa laatua. Kaavoituksen tavoitteena on ratkaista alueen toiminnallisia tarpeita ja samalla huomioida kaupunkikuvallisia ja virkistysellisiä arvoja. Julkiselle tilalle ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan ympäristön korkeaa laatua. Alueen liikenne- ja ratkaisut suunnitellaan niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään.

Osoitteessa Ruukinkatu 12 sijaitsee uusi poliisitalo. Kaavamuutos on tontin käyttötarkoituksen osalta toteava ja rakennusoikeuden osalta tekninen korjaus, joka muuttaa asemakaavan rakennusoikeuden vastaamaan tontin nykyistä rakennusoikeutta. Ruukinkatu 6 vanhan poliisitalon tontin osalta tavoitteena on osayleiskaavan mukaisen rakenteellisen pysäköinnin mahdollistavan käyttötarkoituksen

osoittaminen kaavanmuutoksella. Vanhan poliisitalon tontin muita käyttötarpeita arvioidaan kaavoituksen edetessä.

Ruukinkatu 6 ja 12 sekä linja-autoaseman kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää ympäristön muutoksista aiheutuvia tarpeita kuten lähialueiden pysäköinnin ratkaisun helpottaminen sekä lähi- ja paikallisliikenteen linja-autojen ja matkustajaliikenteen solmukohdan kehittäminen. Lähialueella on todettu olevan pysäköintitarpeita, esimerkiksi Kantasataman, keskustan ja MM KotkaMills Boards Oy:n tehtaan henkilökunnan pysäköinnin osalta, joihin pyritään kaavamuutoksen myötä tarjoamaan ratkaisua.

Linja-autoaseman alueelle on tavoitteena sijoittaa seitsemän lähtölaituria, matkustajien odotuskatoksia, polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä mahdollisia muita alueen käyttöön ja huoltoon liittyviä toimintoja. Tulolaiturit (3kpl) sekä saattoliikenteen pysäköinti on tavoitteena sijoittaa rakennettavalle Keskuskadun jatkeelle, joka ei sisälly kaavamuutosalueeseen. Ajantasaus ja charter -bussipaikoille tutkitaan vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Ruukinkadun ja Satamakadun välisen Kirkkokadun osuutta on tavoitteena muuttaa siten että siitä voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteena oleva kävely- ja polkupyöräilypainotteinen katuosuus, jolla liittyvä bussiliikenne, viranomaisliikenne ja huoltoliikenne on sallittua.

Ruukinkatu 6 vieressä oleva viheralue tarjoaa nykyisellään kulun viereiselle kallioalueelle, jota lähiasukkaat käyttävät virkistykseen. Kaavamuutoksessa tarkastellaan viheralueen käyttöä ja pyritään turvaamaan sen nykyinen kauttakulkureitti.

#### *Kansallinen kaupunkipuisto*

Suunnittelualue ei sisälly Kotkan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaukseen.

#### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Suunnittelutyö on pohjautunut maakuntakaavan mukaisiin tavoitteisiin sekä valtioneuvoston 14.12.2017 päättämiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä edistetään kaupunkiympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja yhteyksiä kehitetään. Hyviä yhteyksiä keskustaan painotetaan.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sijoitetaan uusi huomattava asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijaitsee Kotkansaaren koillisosassa, 1. Kotkansaaren kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kaksi tonttia Ruukinkadun varrella sekä Kirkkokadun, Keskuskadun ja Satamakadun rajaama henkilöliikenneterminaalin LHA-1 kortteli. Lisäksi alueeseen kuuluu osia katualueesta ja puistoalueesta.

#### *Vanhan poliisitalon tontti*

Vanha poliisitalo on purettu. Tontille saa jatkossa toteuttaa kolmekerroksisen yleisen pysäköintilaitoksen, mikä tukee Kantasataman, keskustan ja viereisen teollisuuslaitoksen ympäristön pysäköinnin tarpeita. Rakennukseen saa toteuttaa myös yhden osittain tai kokonaan maanalaisen kerroksen. Ruukinkadun ja Keskuskadun kulmaukseen saa sijoittaa liike- ja myymälätilaa sekä niihin liittyviä huoltotiloja enintään 250 kem<sup>2</sup>. Tontin itäosasta liitetään pieni osa viereiseen puistoalueeseen. Korttelin rakentamista ohjataan myös kaavaan liitetyillä erityismääräyksillä, joissa kiinnitetään huomiota mm kaupunkikuvaan, rakennuksen arkkitehtuuriin, valaistukseen, viherrakentamiseen sekä uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

#### *Uuden poliisitalon tontti*

Ruukinkatuun rajautuva uuden poliisitalon tontti säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Rakennusoikeuksen määrä pienenee vastaamaan todellista tarvetta. Korttelin rakennusoikeus ajanmukaistetaan vastaamaan korttelin todellista rakennusoikeuden tarvetta. Maanalisten johto/putkilinjan sijainti osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rakentamista ohjataan myös kaavamääräyksillä.

#### *Bussikenttä, kuljettajien taukotila ja ajoneuvojen pysäköintialue*

Satamakatuun, Kirkkokatuun ja Keskuskatuun rajautuva laaja linja-autoliikenteen kenttä ja viereinen tehtaan työntekijöiden ajoneuvojen pysäköimisalue muuttuu liikennealueeksi, joka on varattu paikallis- ja kaukoliikenteen linja-autoja ja niiden matkustajaliikennettä varten. Jatkossa julkinen kauko- ja paikallisliikenne kohtaavat toisensa täällä, muodostaen merkittävän joukkoliikenteen solmukohtan. Keskuskadun sijainti siirtyy voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle ja tehdas rakentaa tehdasalueelle uuden Keskuskadun suuntaisen tehtaan sisäisen tien ja kookkaan hallirakennuksen. Päärunkoviemäriin maanalista johtolinjaa ei ole osoitettu kaavassa erikseen merkinnällä, voimassa olevan asemakaavan henkilöliikenneterminaalin muuttuessa linja-autoliikenteen liikennealueeksi.

Linja-autojen liikennealue rakentuu kahdessa vaiheessa, joista ensinnä eteläosan bussien pysäköintipaikat. Alueelle saa rakentaa alueen käytön ja toiminnan tarvitsemia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia, kuten esimerkiksi tauko- ja odotustiloja, yleisiä wc-tiloja. Alueelle saa rakentaa odotuskatoksia, matkailu- ja inforakenteita sekä polkupyörä-, sähköpyörä- ja sähkökuuttien pysäköinti- ja latausrakenteita. Alueelle saa sijoittaa yhteensä enintään 60 kem<sup>2</sup>. Liikennealueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä pysäköintipaikkoja.

#### *Kalliorinteen puistoalue*

Vanhan poliisitalon tonttiin rajautuva puistoalue säilyy puistoalueena ja laajenee hieman. Tämä mahdollistaa olemassa oleva rinteen myötäisen polkureitin säilyttämisen Ruukinkadulta viheralueen kallionlaelle, polun alkuosan laajentuessa ja siirtyessä selvästi osaksi puistoaluetta. Viheralue ei kuulu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.



*Havainnekuva: Lähi- ja kaukoliikenteelle osoitettu liikennealue erottuu kuvan yläosassa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutettavat bussien lähtöpaikat, odotuskatokset ja kuljettajien taukotilat erottuva linja-autojen liikennealueen eteläosassa. Kaavassa liikennealue on osoitettu laajempaan, ulottuen Satamakadun nykyisen sijainnin päälle, mikä mahdollistaa myöhemmin kauko- ja lähiliikenteen linja-autojen liikennealueen laajentamisen.*

*Linja-autojen liikennealueen eteläpuolella on kuvassa oranssilla erottuva kaavan muutosalueen ulkopuolella sijaitseva mm. elintarvikekaupan mahdollistava liikerakennuksen kortteli KL-5, joka on rakentamaton. Kaupan korttelin eteläpuolella on*

*Ruukinkatuun rajautuva uuden poliisitalon korttelialue on toteutettu. Ruukinkadun varrella sijaitsevan vanhan poliisitalon tontin paikalle on kaavassa osoitettu rakenteellisen pysäköinnin LPY-kortteli, joka sallii myös jonkin verran liike- ja myymälätilaa. Sen kaakkoispuolella oleva puistoalue laajenee hieman.*



*Katualueet*

Asemakaava-alueella on Ruukinkadun ja Satamakadun välinen Kirkkokadun katuosuus sekä osia Keskuskadun katualueesta. Kirkkokadun katualue kasvaa linja-autoasemaan rajautuvan katuosuuden osalta ja Keskuskatuun liitetään aiemmin viereiseen teollisuusalueeseen kuulunut pieni kolmionmuotoinen alueen osa. Keskuskadun katualueelle tulee mm. bussipysäkkejä ja saattoliikenteen pysäkkejä.

Kaavanmuutosalueella oleva Kirkkokadun katualue painottuu kevyenliikenteen katuna ja muuttuu yksisuuntaiseksi. Kevyenliikenteen reitistöjen sujuvuus ja turvallisuus lisääntyvät katu ympäristöjen muutosten myötä. Samalla kehittyy Kantasataman ja keskustan välinen polkupyöräilyn ja jalankulun pääreitti.

*Infra, voimajohto ja hulevedet*

Alue liitetään jatkossakin ensisijaisesti olemassa olevaan hulevesiviemärintiin ja muuhun infraan. Uuden poliisitalon tontin osalta tilanne säilyy muuttumattomimpana. Sen sijaan liikennealueen ja katualueiden osalta osa ympäristöstä muuttuu käyttötarkoituksen ja sijainnin osalta huomattavasti, joten myös infraan tulee muutoksia. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida sekä voimajohtolinjan maakaapeloinnin edellyttämät putkivaraukset ja rakenteet kuin myös päärunkoviemärin ja muun infran vaatimukset.

**5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Ympäristön laadun on katsottu tarkoittavan paitsi laadukasta rakentamista myös keskustamaisen ilmeen säilymistä sekä historiallisten kerrostuman säilymistä. Kerroksellisuutta tuovat kaava-alueen suojellut rakennukset. Rakennukset muodostavat moni-ilmeistä ja omaleimaista kotkalaista ympäristöä. Sisääntulotien lähialueiden on katsottu kuuluvan keskustaan ja siksi myös rakentamisessa on vaadittu korkeaa laatua ja liiketilojen toteuttamista pohjakerroksiin.

## 5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue rajautuu Kantasatamaa ja keskustaa yhdistävien katujen, Kirkkokadun ja Keskuskadun välille. Pohjoispuolella sen reunana toimii sisääntulotie Satamakatu. Eteläpuolella kaava-alue rajautuu Ruukinkatuun. Kaavasuunnittelun yhteydessä on tarkistettu näihin katuihin rajautuvaa muutoksen alaista ympäristöä. Mukana on osia Kirkkokadusta ja Keskuskadusta.

### 5.3.1 Korttelialueet

#### *Julkisten rakennusten korttelialue - Y*

Ruukinkatuun rajautuva uuden poliisitalon tontti säilytetään julkisten rakennusten korttelialueena Y. Korttelin rakennusoikeus ajanmukaistetaan vastaamaan korttelin todellista rakennusoikeuden tarvetta. Maanalisten johto/putkilinjan sijainti osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

#### *Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue - LPY.*

Ruukinkatuun rajautuva vanhan poliisitalon tontti muuttuu julkisten rakennusten korttelialueesta yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi LPY. Osa LPY-alueen autopaikoista voidaan osoittaa käytettäväksi lähialueen (Keskusta – Kantasatama) korttelialueiden pysäköintitarvetta varten. Pysäköintilaitokseen saa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä/lisäksi rakentaa yhden kokonaan tai osittain maanalaisen pysäköintitason. Pysäköintirakennuksen kannet tulee mitoittaa siten, että ne kestävät nostolava-auton käytön. Ajo mahdolliseen maanalaiseen pysäköintikerrokseen tulee järjestää Keskuskadun kautta. Korttelin Ruukinkadun ja Keskuskadun kulmaukseen saa sijoittaa liike- ja myymälätilaa sekä niihin liittyviä huoltotiloja enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Muut alueet

#### *Linja-autoaseman liikennealue - L/lin*

Satamakatuun, Kirkkokatuun ja Keskuskatuun rajautuva matkustajaliikenteen alue muutetaan henkilöliikenneterminaalin korttelista liikennealueeksi, joka on varattu paikallis- ja kaukoliikenteen linja-autoja ja niiden matkustajaliikennettä varten. Alueelle saa rakentaa alueen käytön ja toiminnan tarvitsemia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia, kuten esimerkiksi tauko- ja odotustiloja, yleisiä wc-tiloja. Alueelle saa rakentaa odotuskatoksia, matkailu- ja inforakenteita sekä polkupyörä-, sähköpyörä- ja sähköskuuttien pysäköinti- ja latausrakenteita. Alueelle saa sijoittaa yhteensä enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Liikennealueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä pysäköintipaikkoja.

#### *Viheralueet*

Kaava-alueella sijaitsee yksi puistoalue. Puistoalue suurenee hieman länsiosastaan kaavamutoksen myötä.

#### *Katualueet*

Asemakaava-alueella on Ruukinkadun ja Satamakadun välinen Kirkkokadun katuosuus sekä osia Keskuskadun katualueesta. Kirkkokadun katualue kasvaa linja-autoasemaan rajautuvan katuosuuden osalta ja Keskuskatuun liitetään aiemmin viereiseen teollisuusalueeseen kuulunut pieni kolmionmuotoinen alueen osa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen ympäristöön ja sen toiminnallisuuteen. Lisäksi arvioidaan vaikutukset kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kulkuyhteyksiin ja tekniseen huoltoon. Arvioidaan myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

Kaavaan liittyy useita kaavamääräyksiä.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Asemakaava edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiiveyttä, kaupunkirakenteen toimivuutta ja vahvistaa keskustan palveluiden säilymistä. Kaavan toteuttamisella on vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaavan toteutuminen tiivistää Kotkansaaren kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Kaavan toteuttamisella on mahdollisuus tehostaa ja elävöittää entisen poliisitalon tyhjillään olevan, keskustassa sijaitsevan korttelialueen käyttöä. Yhdistetyn kauko- ja lähiliikenteen bussiaseman liikennealueen totuttaminen luo edellytyksen uuden aktiivisen liikenteen palvelukeskittymän ja laadukkaan rakennetun ympäristön rakentumiselle nykyisen hiekka- ja asfalttipintaisen pysäköintikentän paikalle.

Kaava luo edellytykset laadukkaan Kantasatamaa ja keskustaa yhdistävän kaupunkirakenteen toteuttamiseksi. Kaavalla ohjataan uusi pysäköintitalo kiinnittymään Ruukinkadun ja Keskuskadun puoleisten rakennusalojen reunoihin, tukemaan korttelinkulmauksen ja katutilan tiiveyden säilymistä. Kaavamääräysten mukaan alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, modernia ja keskustaympäristöön sopivaa. Julkisivujen suunnittelussa on vastaavasti kiinnitettävä huomioitava, että kulkureittien julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulkureiteille sekä katutilaan. Vastaavasti ympäristön ja rakennusten valaistuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katu- ja liikennealueiden valaistussuunnittelussa on huomioitava alueen turvallisen käytön ja viihtyisyyden lisäksi alueen sijainti Kantasataman ja keskustan välillä ja pyrittävä edistämään tätä reittiä niin korkeatasoisen valaistuksen kuin viherrakentamisen keinoin.

#### *Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta*

Kaava-alueen rakentaminen ei vaikuta oleellisesti työpaikkojen määrään, mutta mahdollistaa olemassa olevien poliisitalon virastopalveluiden sekä bussiliikenteen palveluiden ja työpaikkojen säilymisen sekä tarjoaa uusia mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle. Kaava edistää kestävien liikennejärjestelmien käyttöä. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Sujuvat yhteydet keskustaan vahvistavat keskustan liikkeiden ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Kaava edistää osaltaan keskustan palvelutarjonnan säilymistä, palveluiden käyttöä ja kannattavuutta.

#### *Virkistys*

Kaavan totuttamisella on jonkin verran vaikutusta virkistykseen. Kaavan myötä olemassa oleva lähivirkistykseen soveltuva puistoalue laajenee hieman länteen ja parantaa kallioiselle puistoalueelle nousevan polkureitin alkua Ruukinkadulta.

### *Liikenne*

Asemakaavan mukaiset liikenneratkaisut parantavat julkisen lähi- ja kaukoliikenteen käytettävyyttä ja sujuvuutta merkittävästi. Tällä on suuri merkitys keskustan, mutta etenkin Kantasataman XAMK -kampuksen opiskelijoiden, Satama Areenan viihdepalveluiden, Suomen merikeskus Vellamon palveluiden sekä Kantasataman kehittämisen näkökulmasta. Kaavan mukaiset liikenneratkaisut parantavat liikenteen sujuvuutta saavuttaessa alueella sekä katuverkossa laajemminkin. Kaavan totuttaminen edistää Kantasataman ja keskustan välistä kevyenliikenteen ja polkupyöräilyn sujuvuutta huomattavasti. Kevyen liikenteen verkosto laajenee Kotkansaaarella ja parantaa saavutettavuutta.

Kaava-alueella esitetty rakenteellisen pysäköinnin mahdollistaminen tuo pysäköintitilanteeseen parannusta ja tukee osaltaan Kantasataman kehittämistä.

### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö*

Asemakaavan toteutuminen parantaa kaupunkiympäristöä eheyttämällä kaupunkikuvaa ja muodostaen selkeää kaupunkiympäristöä. Rakentamisessa edellytetään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria. Kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia tai rakennelmia.

Kaavanmuutoksella ei ole oleellista vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, vaikka suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäänneksen Ruotsinsalmen linnoituskaupunki (rekisteritunnus 1000007482) alueella, koska kortteli ja liikennealueet ovat jo entuudestaan rakennettuja ja niihin on jo aiemmin kohdistunut laajamittaisia maankaivuutöitä. Kaavanmuutosalueen kalliainen puistoalue säilyy jatkossakin puistoalueena.

### *Tekninen huolto*

Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, infra- ja hulevesiverkostoon. Kaavan laadinnan rinnalla ovat edenneet myös Keskuskadun katusuunnittelu ja linja-autoaseman liikennealueen suunnittelu sekä infraan ja hulevesiin liittyvä suunnittelu, mikä uudistaa alueen infraa ja parantaa huollettavuutta. Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään kaavan rakentumisen myötä. Kaava-alueen koillisosan lävitse kulkevan voimajohto on suunniteltu maakaapeloitavaksi ja siihen liittyvät putkivaraukset ja rakenteet on suunniteltu toteutettavaksi katurakentamisen yhteydessä. Kaavan suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan Keskuskadun uuden linjauksen totuttamisen yhteydessä on huomioitu

### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Kaava-alueen häiriöt ympäristöön ovat pääasiassa liikenteen tuottamien haittavaikutusten kuten melun ja pienhiukkasten muodossa. Pääosa melusta ja pienhiukkasista syntyy jatkossakin katujen liikenteestä. Kaavan mahdollistama kävely-, pyöräily- ja bussireitistön kehittyminen sekä kaupunkivihreän lisäksi ohjaava kaavamääräys vähentävät osaltaan ympäristöhäiriöitä.

Kaavaan on liitetty ympäristönsuojeluun liittyvä kaavamääräys. Kaavan toteuttamisen myötä linja-autoaseman liikennealueelta suunnittelun ja selvitysten yhteydessä löydetty pilaantuneet/saastuneet maa-ainekset poistetaan ympäristöviranomaisen määrittämällä tavalla, mikä edistää alueen ympäristön puhdistumista.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

*Luonnon monimuotoisuus*

Kaavanmuutoksella ei ole oleellista vaikutusta luonnonympäristöön tai viheryhteyksiin, koska alue on jo entuudestaan pääosin rakennettu eikä muutoksen seurauksena poistu viher- tai puistoaluetta. Kaavanmuutoksen myötä kuitenkin muodostuu vähäisessä määrin uutta viheraluetta, joka osaltaan laajentaa viheralueen määrää nykyisestä.

Kaavanmuutosalueen luonnon monimuotoisuuden kannalta oleellisin ympäristö, kallioinen viheralue säilyy ja pinta-alallisesti kasvaa kaavan myötä hieman; viheralueen laajentuessa länteen. Poliisitalon tontti on jo entuudestaan rakennettu ja istutettu. Linja-autoaseman liikennealueella on laajoja asfaltoituja alueita ja hiekkakenttää, joten siellä esiintyy lähinnä ruderaattikasvillisuutta, joka häviää kaavan rakentamisen myötä. Faunatica Oy on kesällä 2019 selvittänyt kaava-alueen lähiympäristössä esiintyviä lajeja.

Suurimassa osassa kaava-aluetta hulevesien imeytykselle on erittäin rajallisesti mahdollisuuksia, koska korttelialueet ovat toisaalta maapohjaltaan kallioisia ja toisaalta kaava mahdollistaa niiden tehokkaan rakentamisen. Linja-autoaseman liikennealueella on jatkossakin paljon vettä läpäisemättömiä pintoja, eikä vettä läpäisevää maanpintaa näin ollen juurikaan jää. Näiden seikkojen vuoksi, muodostuvat katto- ja hulevedet ohjataan olemassa olevaa ja osin laajentuvaan hulevesiviemärintiin. Kaavan viheralue sitoo ja viivyyttää kasvillisuuteensa avulla vettä, vaikka maaperä onkin varsin kallioinen.

## 5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin

**Taulukko.** Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Asia	Arvio*	Perustelut arviolle ja lisätietoja
<b>Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen</b> (vähentää liikenteen päästöjä) Sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä mm. palveluiden ja asumisen välisen sijoittumisen suhde	3	Sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa ja parantaa keskustan saavutettavuutta.
<b>Alueen joukkoliikenneyhteydet / olosuhteet</b> Reittien tiheys ja sujuvuus (yhteydet keskeisiin kohteisiin) Etäisyydet ja yhteydet pysäkeille.	3	Kaava mahdollistaa paikallisliikenteen kehittämisen sekä kauko- ja paikallislinja-autoliikenteen kulkemisen alueelle.
<b>Kävelyn hyvien olosuhteiden huomiointi</b> Reittien turvallisuus ja kattavuus	3	Kaava mahdollistaa ja edistää huomattavasti alueelle saapumista jalan. Kaava mahdollistaa kävelyreitit toteuttamisen Kantasatamasta kohti keskustaa sekä molemmista suunnista linja-autoasemalle. Nämä yhteydet parantavat toteutuessaan huomattavasti jalankulun olosuhteita.

<b>Pyöräilyn hyvien olosuhteiden huomiointi</b> Reittien ehjyys ja innostavuus Polkupyörien pysäköinti	3	Asemakaava mahdollistaa pyöräreittien toteutuksen kattavasti. Linja-autoaseman liikennealueelle muodostuu polkupyörien pysäköintipaikkojen ohella myös sähköpolkupyörien ja skuuttien pysäköintipaikkoja.
<b>Kestävien energiaratkaisujen mahdollistaminen</b>	3	Kaava edistää kestävien energiaratkaisujen käyttöä. Rakennettavat kiinteistöt on mahdollista liittää keskustan kaukolämpöverkkoon ja kaavamääräyksellä edistetään ja sujuvoitetaan aurinkokeräinten käyttöä.

*\*asteikko: 0 toteutuu heikosti, 1 toteutuu kohtalaisesti, 2 toteutuu hyvin, 3 toteutuu erinomaisesti, ? ei arvioitavissa/ei arvioitu*

#### 5.4.4 Lapsivaikutusten arviointi

Kaavalla on osittain oleellista vaikutusta lapsiin. Kaavalla mahdollistuu julkisen virastorakentamisen säilyminen sekä uuden rakenteellisen pysäköinnin ja vähäisessä määrin uuden myymälä- ja liiketilan rakentaminen keskusta alueella, joilla on varsin vähän vaikutusta lasten elinympäristöön. Sen sijaan lähivirkistysalueen säilymisellä, laajenemisella ja viheralueelle vievän retin parantumisella sekä kevyenliikenteen- ja polkupyöräilyn reitistön parantumisella sekä yhdistetyn kauko- ja lähiliikenteen linja-autoaseman rakentamisella on oleellista vaikutusta lasten arjen elinympäristöön. Linja-autoaseman, katualueiden, piha- ja oleskelualueen sekä yhteistilojen hyvällä suunnittelulla on vaikutusta sekä lasten että muidenkin väestöryhmien elinympäristöön ja viihtyisyyteen. Jalankulun ja polkupyöräilyn edellytysten parantaminen tulee lasten kaikkien väestöryhmien turvallisuutta.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus

Kaava-alueella on tehty liikennemeluserveys keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Selvityksessä on tutkittu melun leviämistä kaupunkirakenteessa nykyisessä tilanteessa sekä kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa, jossa sisääntulotie on käytössä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Satamakadun keskustakortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa on suojauduttava liikenteen melulta. Radan varren kortteleiden osalta on suojauduttava myös radan liikenteen melulta, tärinältä ja runkomelulta.

Läheisen tehtaan alueella sijaitsee Seveso III direktiivin mukainen laitos, jonka takia kaava-alue sekä valtaosa Kotkansaarta kuuluvat konsultointivyöhykkeeseen. Tehtaan ympäristöluvut ovat kuitenkin asianmukaiset asumisen ja keskustatoimintojen kannalta. Laitokselle on laadittu riskianalyysi ja siihen liittyvä leviämismallinnus. Kantasataman alueen käyttöönoton ja lähiympäristön suunnittelun ehdoksi on asetettu joukko turvallistamistoimenpiteitä viereisellä MM KotkaMills Boards Oy:n tehtaan alueella. Kyseiset turvallistamistoimenpiteet on toteutettu keväällä 2023. TUKES on hyväksynyt uudet turvallistamistoimenpiteet ja valvonut niiden toteutusta sekä antanut asiaan liittyvän lausunnon kesällä 2023. Tuotantolaitoksella marraskuussa 2023 pidetyssä tarkastuksessa TUKES kuitenkin edellytti, että riskianalyysi päivitetään vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden jälkeistä tilannetta, minkä jälkeen asemakaavanmuutoksissa voidaan edetä.

Rankkasateiden sattuessa saattaa hulevesistä aiheutua tulvaa kaava-alueelle. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa on huomioitava tulvavaara ja rakenteellisin ratkaisuin pyrkiä tulvavaaran poistamiseen sekä vesien ohjaamiseen vähiten haittaa aiheuttaen.

## **5.6 Nimistö**

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaava-alue on tarkoitus toteuttaa eri vaiheissa.